

# Tilstandsrapport



📍 Pavels' gate 8, 0454 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 217, bnr. 260

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22030-26219

Eiendomsverdi ref nr: JQ3394

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



## Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

4-roms leilighet med balkong.  
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.  
Impregnerert tregulv mot dekke.  
Lysarmatur er montert på vegg.  
Rekkverk i betong.

Flislagt badrom fra 2021.  
Servantskap med servantbolle på bank.  
Speil på vegg over servant.  
Belysning via pendellamper og downlights i himling.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2021.  
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål (messingfarget).  
Belysning via pendellamper og vegglamper.  
Glatt, malt vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

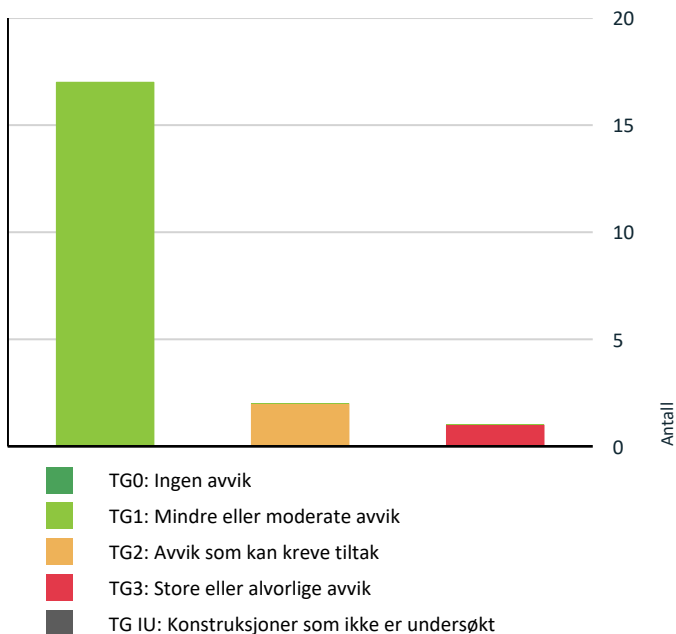
[Gå til side](#)

### 4-roms leilighet med balkong:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er etablert et ekstra våtrom på det ene soverommet.
- Det vegg mellom opprinnelig bad og soverom er fjernet slik at rommet idag er et rom.
- Kjøkken er flyttet ut i spisestue.
- Det er gjort mindre endringer på innvendige vegger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet med balkong:

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > 3. Etasje > Soverom/bad > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

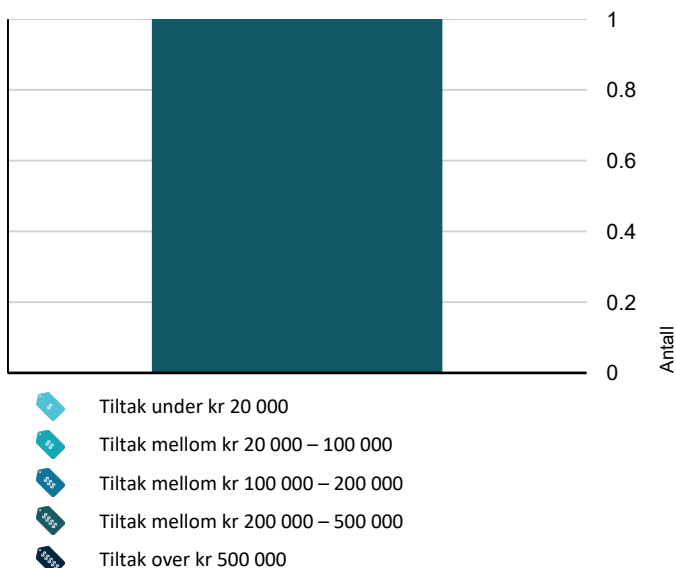
! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



**Byggeår**  
1932

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.

Impregnert tregulv mot dekke.  
Lysarmatur er montert på vegg.  
Rekkverk i betong.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 85 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:  
Bygning oppført i 1932 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Ytterveggenes fasader er pusset og malt.  
Valmet tak i trekonstruksjoner teknet med plater.  
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

#### Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1932, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.  
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## Gulv:

Flislagt gulv på bad, toalettrom og deler av det ene soverommet.  
Ellers ruteparkett. .

## Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,74 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).  
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvetest:  
Stue: 10 mm over hele rommet.  
Kjøkken: 11 mm over hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ildsted i stuen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillers tiltenkt funksjon.

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte og glatte innerdører.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt badetrom fra 2021.

Det foreligger dokumentasjon. .

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

##### Vegger:

Delvis fissatte vegger.  
Ellers glatte, malte flater.

##### Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.  
Dette tilfredsstillende dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med servantbolle på bank.  
Speil på vegg over servant.  
Belysning via pendellamper og downlights i himling.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.  
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.  
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.  
Gulv måles ikke

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021.  
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål (messingfarget).  
Belysning via pendellamper og vegglamper.  
Glatt, malt vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøll frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kullfilter integrert i platetopp.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklime og overflater i kjøkkenområdet.

## Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

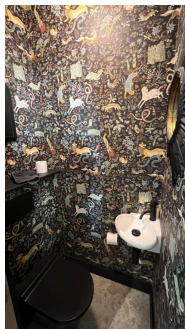
#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom.  
Servant på vegg.  
Vegghengt toalettrom.

Tapet på vegger og himling.  
Flislagt gulv.

Mekanisk avtrekk i rommet, samt tilluft.



### 3. ETASJE > SOVEROM/BAD

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Soverom med integrert baderomsløsning og gjennomgående materialbruk. Rommet har overflater med malte vegger og himling, samt parkettgulv lagt i fiskebensmønster.

Det er etablert frittstående badekar plassert mellom sove- og baderomssonen.

Baderommet er utført med flislagte gulv- og veggoverflater i dusjsone, med innfelte nisjer og fastmontert glassvegg. Innredningen består av vegghengt servantskap med benkeplate og frittstående servant. Det er montert vegghengt speil og integrert belysning i nisjer og ved servant.

Dusjsone har takdusj og hånddusj.

Mekanisk avtrekk på vegg, samt tilluft ved dør.

Kantsluk i dusjsone.

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Det er ikke registrert synlige skader på befaringdagen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Badekar er plassert på parkettgulv i åpen løsning mot soverom uten tydelig avgrensning mellom våt- og tørrsone. Gulvkonstruksjonen utenfor flislagt område fremstår ikke som utført med fuktsikre overflater tilpasset vannsøl og lekkasjer.

Det er videre ikke etablert oppkant/terskel mot tilstøtende rom, og rommet mangler dermed nødvendig avgrensning for å kunne holde tilbake vann ved lekkasje eller overløp.

Løsningen vurderes derfor ikke å tilfredsstille krav til sikker vannavledning og fuktsikring i våtrom, jf. TEK17 §13-15.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Løsningen medfører økt risiko for fuktskader i parkett, underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom ved vannsøl, lekkasje eller overløp fra badekar/installasjoner. Manglende oppkant og avgrensning kan bidra til ukontrollert vannspredning utover våtromssonen. Organiske materialer i eksponerte områder vurderes som særlig skadeutsatte.

#### Tiltak:

For å oppnå en løsning som ivaretar krav til våtrom bør rommet etableres med tilfredsstillende vannskadesikring, herunder egnet avgrensning/oppkant, fuktsikre overflater i eksponerte områder og dokumenterte membranløsninger tilpasset rommets bruk og utforming.

#### Kostandsestimat:

Utbedringskostnader vurderes skjønnsmessig til ca. kr 200.000 – 500.000,- avhengig av nødvendige tiltak, omfang av demontering samt eventuell full ombygging av våtromsløsningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad og WC

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklimate, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

#### Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskap lokalisert bak speil i entré.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 63 A og 15 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Rehabilitering av leilighet Pavelgate 8, Oslo"  
- Datert 29.05.2026

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

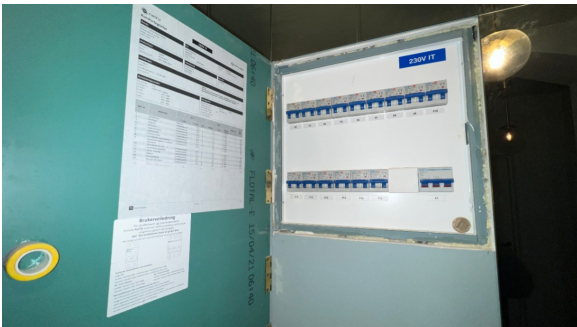
## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

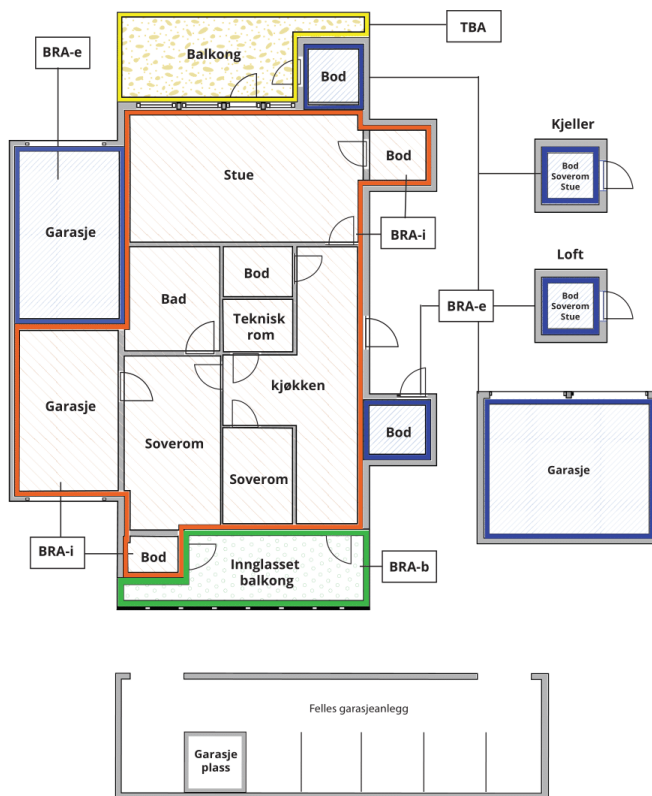
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## 4-roms leilighet med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	115			115	8
Loft (bod)		10		10	
Kjeller (bod)		8		8	
<b>SUM</b>	<b>115</b>	<b>18</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>133</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, forstue, stue, soverom/bad, to soverom		
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		Bod	

## Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, toalettrom, kjøkken, forstue og stue.

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.  
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.

Loft:  
Loftboden er målt til ca 9,9 m<sup>2</sup>.

---

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.  
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.  
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.  
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Det er etablert et ekstra våtrom på det ene soverommet.
- Det vegg mellom opprinnelig bad og soverom er fjernet slik at rommet idag er et rom.
- Kjøkken er flyttet ut i spisestue.
- Det er gjort mindre endringer på innvendige vegger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	260		0	1049.7 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Pavels' gate 8

### Hjemmelshaver

Aktieselskapet Pavels Gate 8

### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Bygning oppført i 1932 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er pusset og malt. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med plater. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.  
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

# Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes. Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# Egenerklæring

Pavels' gate 8, 0454 OSLO

01 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Pavels' gate 8

Postadresse

Pavels' gate 8

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Pavels gate 8 , ble kjøpt i mai 2020

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 hatt denne boligen som vår familie bolig

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

Karem, Tobias Martin

Selger

Engedahl, Marie-Therese

## Forbehold

---

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av bad, total rennovert.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ullevål Rørservice AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2021

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rør / sluk til bad og kjøkken og wc.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Ullevål Rørservice AS

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer, nye gulv og vegger. Dører osv

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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

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

Ja  Nei

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**

Alt , sikrings skap, stikk kontakter alt av ledinger i huset. Digital system som styrer lys, varme, persiener osv.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odin elektro 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle rør tilknyttet kjøkken og bad ble byttet til nytt.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ullevål Rør Service AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**



2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekk vifter på bad, varme i alle gulv.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odin Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Den er bygget opp og murpussey og malt. Renoveret

## 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

**Beskriv omfanget**

Det var en lekkasje i kjeller for 2 år siden men den ble rettet opp.

## 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 sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

Styret har på sikt et ønske om å selge ut loftet over leiligheten. Men den kan kun kjøpes av ny eier, da ny seksjon ikke blir aktuelt. Det må bli en del av boligen.

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 29875167


# Egenerklærings skjema


Name  
**Tobias Martin Karem**

Date  
**2026-06-01**

Name  
**Marie-Therese Engedahl**

Date  
**2026-06-01**

Identification  
 Tobias Martin Karem

Identification  
 Marie-Therese Engedahl



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Tobias Martin Karem  
Marie-Therese Engedahl

01/06-2026  
08:57:33  
01/06-2026  
14:09:48

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS  
&Partners Carl Berner v/Johanne Skogseide  
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO  
E-post: josk@schalapartners.no

Deres ref.: 17260150 .

Vår ref.: 5733-1-11

Dato: 18.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Aktieselskapet Pavels Gate 8  
Organisasjonsnr: 931121103  
Aksjonær: Karem, Tobias Martin  
Medaksjonær: Engedahl, Marie-Therese  
Leilighetsnummer: 11  
Aksjeboenhetsnummer: 00008  
Adresse: Pavels' Gate 8, 0454 OSLO  
Aksjenummer: 220-260, 517-524  
Gnr. 301  
Bnr. 83

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP495544.14.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 461,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		974,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		974,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		974,25 fra 01.06.2026
Felleskostnader	4 461,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

## Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 183,-  
Fradragsberettigede kostnader: 38,-  
Annen formue: 46 761,-  
Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jørgen Teslo, e-post: [jorgen.teslo@gmail.com](mailto:jorgen.teslo@gmail.com) . Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no) . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5733

AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8

## Velkommen til årsmøte i AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Vaskekjelleren i PG 8.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommede forslag fra eier - Fadum Haugstad
8. Innkommet forslag fra eier - Hammerstad
9. Avslutning av avtale med Gårdreform om snømåking
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styreleder Jørgen Teslo velges til møteleder

**Forslag til vedtak**

Jørgen Teslo er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Roy Bjørne Hammerstad og Andreas Fadum Haugstad er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5733 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr.

---

Sak 7

## Innkommende forslag fra eier - Fadum Haugstad

Forslag fremmet av:

Andreas Fadum Haugstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte dokument med flere forslag til oppfølgingssaker.

### Styrets innstilling

Sakene diskuteres i plenum og stemmes over på Generalforsamlingen.

Styret foreslår følgende vedtak:

Sak 1: Vedtas

Sak 2, 4-7: Tiltakene ses i sammenheng i en helhetlig plan for bruk av arealer og gårdens vedlikeholdsbehov. Plan med forslag til tiltak legges fram for Generalforsamlingen 2027.

Sak 3: Gjennomføres ikke, med henvisning til gjennomført utredning av et slikt tiltak i 2024.

### Forslag til vedtak

Viser til styrets innstilling.

### Vedlegg

2. Innkommende forslag fra beboer.pdf

---

Sak 8

## Innkommende forslag fra eier - Hammerstad

Forslag fremmet av:

Marie Ovren Hammerstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte saksdokument fra Hammerstad med forslag til justeringer i husorden.

### Styrets innstilling

Det vises til vedlagte saksdokument fra styret med justeringer i Hammerstads forslag.

### Forslag til vedtak

Justert forslag fra styret til nye husordensregler vedtas.

## Vedlegg

3. Husordensregler, forslag 2026.pdf

4. Husordensregler, justert forslag fra styret.pdf

---

Sak 9

## Avslutning av avtale med Gårdreform om snømåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Aktieselskapet har en avtale med Gårdreform AS om måking av snø i bakgård. Avtalen har en årlig kostnad på om lag 17 000 kroner (fordelt på to terminer). Måkingen utføres ved store snøfall. Det er de siste årene gjennomført få brøytinger per vinter. Ettersom bakgården ikke brukes til daglig parkering for beboere (kun gjesteparkering) og lading av bil, framstår kostnaden ved avtalen uforholdsmessig høy sammenlignet med verdien for beboerne. Det kan påregnes snøfattige vintere i årene framover, noe som tilsier mindre behov for måking.

### Styrets innstilling

Avtalen med Gårdreform om snømåking avsluttes.

### Forslag til vedtak

Avtalen med Gårdreform om snømåking avsluttes.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og styremedlemmer. Alle verv velges for 1 år av gangen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Teslo

Velges for 1 år.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Randi Føreland Rudolfson

Velges for 1 år.

- Andreas Fadum Haugstad

Velges for 1 år.



# Styrets årsrapport

## Styrets årsberetning for 2025

Aktieselskapet Pavels' gate 8 er et boligaksjeselskap med i alt 10 leiligheter. Org.nr. 931 121 103. Forretningssted er Oslo kommune.

Årsregnskapet er satt opp av OBOS i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Aksjekapitalen er kr. 103 000.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Styret har tre medlemmer. Kjønnfordelingen er 2-1. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har ingen innsatsfaktorer eller produkter som påvirker det ytre miljøet.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 13 116. Utgifter og inntekter har fordelt seg om lag i henhold til budsjett.

Styret har avholdt 2 ordinære styremøter siden generalforsamlingen 19. mai 2025, i tillegg til planleggingsmøter ifm. dugnader og generalforsamling. Referater fra styremøter er publisert på Vibbo. Styret har i tillegg behandlet innkommende saker løpende på e-post i direkte kontakt med den enkelte beboer. Det har vært 2 eierskifter i løpet av året.

## Styret i Aktieselskapet Pavels' gate 8

Oslo 13. april 2026

Jørgen Teslo, styreleder

Andrea Randi Føreland Rudolfsen, styremedlem

Marie Therese Engedahl, styremedlem

**AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8**  
**ORG.NR. 931121103, KLIENTNR. 5733**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	533 660	496 740	496 740	0
Vaskeri		481	0	0	0
Ladeinntekter elbil		0	25 960	0	0
Andre inntekter	3	10 499	7 332	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>544 640</b>	<b>530 032</b>	<b>516 740</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Avskrivninger	10	-4 470	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-31 563	0	0	0
Konsulenthonorar		-5 355	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-45 871	-272 368	-160 000	0
Forsikringer		-89 359	-74 202	-80 000	0
Kommunale avgifter	5	-183 013	-133 185	-140 000	0
Energi/fyring	6	-61 444	-57 789	-60 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-46 777	0	0	0
Andre driftskostnader	7	-65 023	-55 630	-50 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-532 874</b>	<b>-593 175</b>	<b>-490 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 766</b>	<b>-63 143</b>	<b>26 740</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	1 700	12 088	0	0
Finanskostnader	9	-349	-31	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 351</b>	<b>12 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 116</b>	<b>-51 085</b>	<b>26 740</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-51 085		
Til opptjent egenkapital:		13 116	0		

**AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8**  
**ORG.NR. 931121103, KLIENTNR. 5733**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	442 500	446 970
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>442 500</b>	<b>446 970</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		191	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 330	66 306
Driftskonto OBOS-banken		406 808	0
Innestående i andre banker		0	350 022
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>469 329</b>	<b>416 328</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>911 829</b>	<b>863 298</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	103 000	103 000
Opptjent egenkapital		773 414	760 298
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>876 414</b>	<b>863 298</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 508	0
Leverandørgjeld		6 907	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 415</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 829</b>	<b>863 298</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2026

Styret i Aktieselskapet Pavels Gate 8

Jørgen Teslo

Marie-Therese Engedahl

Andrea Randi Føreland Rud

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### ANSATTE

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	36 920
Felleskostnader	496 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>533 660</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nettbetalinger	10 499
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 499</b>

## NOTE 4

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 318
Kostnader dugnader	-2 122
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 871</b>

## NOTE 5

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 918
---------------	---------

Vann- og avløpsgebyr	-106 946
Feie- og tilsynsgebyr	-2 430
Renovasjonsgebyr	-36 719
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-183 013</b>

#### NOTE 6

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 444
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-61 444</b>

#### NOTE 7

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 731
Renhold ved firmaer	-35 070
Snørydding	-16 606
Andre kontorkostnader	-3 243
Telefon, annet	-1 786
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 581
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 807
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 023</b>

#### NOTE 8

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	883
Andre renteinntekter	817
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 700</b>

#### NOTE 9

##### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-349
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-349</b>

#### NOTE 10

##### BYGNINGER

Bygninger		
Tilgang 1931	446 970	
Avskrevet i år	-4 470	
Bokført verdi		442 500
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>442 500</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.217/bnr.260

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold

#### NOTE 11

##### AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	103 000
<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>	<b>103 000</b>

Aksjekapitalen er på kr 103 000, fordelt på 412 aksjer à kr 250.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.





## **Andreas Fadum Haugstad, eier**

Leilighetsnr. 2 - Aksjeboenhetsnr. 00001 - H0101 Pavels' Gate 8

Hei! Her kommer innspill fra meg til saker til generalforsamlingen (med forslag til vedtaksformuleringer)

### **Sak 1 – Avfallsbeholdere**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utrede og gjennomføre flytting av eiendommens avfallsbeholdere til en plassering som er mer hensiktsmessig for alle beboere, med hensyn til tilgjengelighet, estetikk, nabohensyn og i tråd med kommunens føringer for plassering.

### **Sak 2 – Rehabiliteringsplan for fasader**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utarbeide en plan for rehabilitering av bygningens fasader. Planen skal inkludere tilstandsvurdering, prioritering av tiltak og et estimat for kostnader og fremdrift, og fremlegges for eierne innen neste ordinære generalforsamling. Styret kan vurdere å se dette i sammenheng med eventuell prosess for etablering av nye balkonger.

### **Sak 3 – Solceller på tak**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utrede installasjon av solcelleanlegg på bygningens tak. Utredningen skal belyse teknisk gjennomførbarhet, investeringskostnad, nedbetalingstid og eventuelle støtteordninger (Enova og annet), og fremlegges for eierne til beslutning.

### **Sak 4 – Plan for fellesarealer**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å gjennomgå bruken av bygningens fellesarealer med sikte på å vurdere om arealene utnyttes optimalt. Der det er hensiktsmessig skal styret vurdere om deler av eller hele rom kan selges eller leies ut til enkeltaksjonærer, og om gjenværende fellesfunksjoner kan løses mer effektivt innenfor redusert areal. Styret fremlegger eventuelle forslag til omdisponering for eierne til beslutning. Styret inviterer alle beboere til å komme med innspill om ønskede funksjoner og bruk av bygningens fellesarealer.

### **Sak 5 – Sykkelparkering med takoverdekning**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utarbeide en plan for etablering av parkering for sykkel/moped med takoverdekning på eiendommen. Planen skal inkludere forslag til plassering, kapasitet og kostnadsestimat, og fremlegges for eierne til beslutning.

### **Sak 6 – Utredning av loftsleiligheter**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utrede mulighetene for salg eller utvikling av bygningens loft med tanke på etablering av én eller flere loftsleiligheter. Utredningen skal belyse regulatoriske rammer, teknisk gjennomførbarhet, verdsettelse og konsekvenser for eksisterende aksjonærer, og fremlegges for eierne til orientering og videre beslutning.

### **Sak 7 – Belysning i boder**

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å utrede og gjennomføre installasjon av belysning i bodene i inngangsetasjen.

*Nye forslag i kursiv til generalforsamling april 2026:*

*Aktieselskapet Pavels' gate 8 er et boligaksjeselskap hvor beboere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand.*

*Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og er til for å fremme et godt miljø, ro og orden og trivsel i boligaksjeselskapet.*

1. Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i egen leilighet og gårdens fellesareal, og for at husstanden, framleietakere samt alle som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke volder ubehag eller er til ulempe for noen.

En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre, i tillegg, hele leiligheten i opp til 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Styret skal ha skriftlig beskjed om når, hvor lenge og hvor mange som leier leiligheten.

Korttids leietakere nevnt over må benytte gateparkering. De skal kun ha nøkkel til hovedinngangsdør og leilighet, ikke avlåst fellesareal.

2. I tidsrommet 23.00 – 07.00 skal det være rolig i gården.

*På søn- og helligdager, påskeaften, pinseaften og julaften skal det være rolig hele dagen.*

*Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter klokken 23:00.*

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Støyende oppussingsarbeid varsles på forhånd og tillates i tidsrommet

-på hverdager: klokken 07:00 -20:00

-på lørdager klokken 10:00-18:00

3. Felles ytterdører, loft-, kjellerdører og hovedsikringsskap skal holdes låst.

4. Vaskemaskin i vaskekjeller brukes hverdager i tiden 08 – 13, 13 – 18, 18 – 22. Lørdager og søndager i tiden 10 – 14 og 14 – 18. Reserver tid på tavle.

Vask henges til tork i tørkerom eller på gårdens tørkeplass. Tørt tøy fjernes snarest.

*Tøy skal ikke henge ute søn- eller helligdager.*

*Risting av tepper, tøy, sengeklær eller lignende skal skje fra luftebalkonger eller i hagen og ikke fra veranda.*

5. Vinterstid holdes loft- og kjellervinduer samt dører til luftebalkonger lukket, slik at frost unngås.

6. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og sykler plasseres på anviste steder godkjent av styret.

7. Parkering i bakgården er normalt ikke tillatt. Unntak er andelseieres el-biler som står til lading: se aksjeselskapets eget reglement for bruk av ladestasjonene.

Bakgårdsparkering tillates i forbindelse med arbeider i gaten varslet ved skilting.

Gjesteparkering tillates i begrenset omfang slik at gjester unngår avgifter eller bøter.

Gjesteparkeringsskilt legges godt synlig i bilen. Parkering må ikke være til sjenanse for beboere.

Det skal være fri atkomst til ladestasjonene for el-biler.

8. Husholdningsavfall sorteres og kastes i henhold til Oslo Kommunes regler for kildesortering. Aviser, kartonger og annet papir legges i egen beholder, uten plastomslag. Større kartonger, pappesker etc. må slås sammen før de kastes. Hageavfall legges i gjennomsiktige sekker. Sekkene lukkes og settes under veranda ved søppelbeholdere og hentes på styrets bestilling.

9. Dyr kan ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. En beboer kan bare holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Mat skal ikke legges ut på eiendommen, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

10. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med Aktieselskapet Pavels' gate 8's branninstruks. Rømningsveier ( *luftebalkonger*, trapp og fellesgang) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. *Beboere er ansvarlig for at det er brannslukkeutstyr i leiligheten og røykvarslere som til enhver tid fungerer.*

*Det er forbudt med kull- og engangsg grill på verandaen. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Gasskolber skal ikke oppbevares innendørs/i bod.*

*Dugnad i Pavels' gate 8 avholdes vår og høst og i tillegg når styret vurderer det er behov.*

Vi har ikke vaktmester. Derfor må vi hjelpe hverandre med å holde orden *inne og ute*. Snømåking, gressklipping, lusing og annet krever en innsats av alle.

*Nytt punkt:*

*Pavels' gate 8 er kommunalt listeført enkeltminne bygning registrert av Byantikvaren.*

*Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som omhandler fasadeendringer på bevaringsverdige bygg.*

*Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, antenner og lignende, alt som endrer fasaden, kan derfor bare utføres etter godkjenning av styret, etter at styret har innhentet nødvendig uttalelse fra eller søkt Byantikvaren.*

*Nye forslag i kursiv til generalforsamling april 2026:*

*Aktieselskapet Pavels' gate 8 er et boligaksjeselskap hvor beboere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand.*

*Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og er til for å fremme et godt miljø, ro og orden og trivsel i boligaksjeselskapet.*

1. Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i egen leilighet og gårdens fellesareal, og for at husstanden, framleietakere samt alle som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke volder ubehag eller er til ulempe for noen.

En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre, i tillegg, hele leiligheten i opp til 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Styret skal ha skriftlig beskjed om når, hvor lenge og hvor mange som leier leiligheten.

Korttids leietakere nevnt over må benytte gateparkering. De skal kun ha nøkkel til hovedinngangsdør og leilighet, ikke avlåst fellesareal.

2. I tidsrommet 23.00 – 07.00 skal det være rolig i gården.

*På søn- og helligdager, påskeaften, pinseaften og julaften skal det være rolig hele dagen.*

*Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter klokken 23:00.*

som hovedregel

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Støyende oppussingsarbeid varsles på forhånd og tillates i tidsrommet

-på hverdager: klokken 07:00 -20:00

-på lørdager klokken 10:00-18:00

3. Felles ytterdører, loft-, kjellerdører og hovedsikringsskap skal holdes låst.

4. Vaskemaskin i vaskekjeller brukes hverdager i tiden 08 – 13, 13 – 18, 18 – 22. Lørdager og søndager i tiden 10 – 14 og 14 – 18. Reserver tid på tavle.

Vask henges til tørk i tørkerom eller på gårdens tørkeplass. Tørt tøy fjernes snarest.

~~Tøy skal ikke henge ute søn- eller helligdager.~~

*Risting av tepper, tøy, sengeklær eller lignende skal skje fra luftebalkonger eller i hagen og ikke fra veranda.*

5. Vinterstid holdes loft- og kjellervinduer samt dører til luftebalkonger lukket, slik at frost unngås.

6. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og sykler plasseres på anviste steder godkjent av styret.

7. Parkering i bakgården er normalt ikke tillatt. Unntak er andelseieres el-biler som står til lading: se aksjeselskapets eget reglement for bruk av ladestasjonene.

Bakgårdsparkering tillates i forbindelse med arbeider i gaten varslet ved skilting.

Gjesteparkering tillates i begrenset omfang slik at gjester unngår avgifter eller bøter.

Gjesteparkeringsskilt legges godt synlig i bilen. Parkering må ikke være til sjenanse for beboere.

Det skal være fri atkomst til ladestasjonene for el-biler.

8. Husholdningsavfall sorteres og kastes i henhold til Oslo Kommunes regler for kildesortering. Aviser, kartonger og annet papir legges i egen beholder, uten plastomslag. Større kartonger, pappesker etc. må slås sammen før de kastes. Hageavfall legges i gjennomsiktige sekker. ~~Sekkene lukkes og settes under veranda ved søppelbeholdere og hentes på styrets bestilling.~~

9. Dyr kan ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. En beboer kan bare holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Mat skal ikke legges ut på eiendommen, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

10. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med Aktieselskapet Pavels' gate 8's branninstruks. Rømningsveier ( *luftebalkonger*, trapp og fellesgang) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. *Beboere er ansvarlig for at det er brannslukkeutstyr i leiligheten og røykvarslere som til enhver tid fungerer.*

*Det er forbudt med kull- og engangsgrill på verandaen. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Gasskolber skal ikke oppbevares innendørs/i bod.*

*Dugnad i Pavels' gate 8 avholdes vår og høst og i tillegg når styret vurderer det er behov.*

Merknad fra styret: flyttes øverst.

*Vi har ikke vaktmester. Derfor må vi hjelpe hverandre med å holde orden *inne og ute*. Snømåking, gressklipping, lusing og annet krever en innsats av alle.*

*Nytt punkt:*

*Pavels' gate 8 er kommunalt listeført enkeltminne bygning registrert av Byantikvaren.*

~~*Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som omhandler fasadeendringer på bevaringsverdige bygg.*~~

~~*Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, antenner og lignende, alt som endrer fasaden, kan derfor bare utføres etter godkjenning av styret, etter at styret har innhentet nødvendig uttalelse fra eller søkt Byantikvaren.*~~

Vurdering fra styret: Dette legger en unødvendig begrensning på gårdens handlefrihet. Det vil ikke alltid være nødvendig å innhente uttalelse fra byantikvaren. Det kan dessuten ikke være styrets oppgave å innhente uttalelse der dette er nødvendig, dette er noe den som vil ha utført tiltaket må gjennomføre.

Nytt punkt (tidligere vedtatt på generalforsamling): Ved oppussing skal Isekker plasseres på p-plasser i gata, mens ev. container plasseres i bakgården. Det tillates ikke at disse plasseres på plen.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

Selskapsnummer: 5733 Selskapsnavn: AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for AKTIESELSKAPET PAVELS GATE 8

Organisasjonsnummer: 931121103

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Vaskekjelleren i PG 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styreleder Jørgen Teslo velges til møteleder

#### Forslag til vedtak:

Jørgen Teslo er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Følgende var til stede:

Andreas Fadum Haugstad, 30 aksjer (7,3 %)

Andrea Randi Føreland Rudolfson, 27 aksjer (6,6 %)

Roy og Marie Hammerstad, 47 aksjer (11,4 %)

Sturle Hagen og Signe Bjørvik, 49 aksjer (11,9 %)

Jørgen Teslo og Berit Dale, 52 aksjer (12,6 %)

Hilde Hasselgård, 32 aksjer (7,8 %) - med fullmakt til Marie Hammerstad

Tilsammen var 237 av 412 aksjer representert, en andel på 57,6 %.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Roy Bjørne Hammerstad og Andreas Fadum Haugstad er valgt.

✓ Vedtatt.

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

#### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedtatt. Årsrapporten er utarbeidet av OBOS.

Det ble orientert om økninger i kommunale avgifter, samt at ytterligere økninger er varslet for de kommende årene.

Ladeinntekter elbil fremkommer som kr 0,- og er ført under posten «Andre inntekter».

Posten for drift og vedlikehold kan fremstå som lavere enn budsjettet. Dette skyldes at kostnadene i praksis er fordelt på andre driftsrelaterte poster i regnskapet.

✓ Konsulentonorarene inkluderer ekstra kostnader til OBOS i forbindelse med overtakelse.

Det er ikke utarbeidet eget budsjett, da det legges til grunn at inntekter og utgifter forventes å fordele seg tilnærmet likt som i 2025.

Det ble etterspurt mer detaljert informasjon knyttet til enkelte saker. Styret tar dette til etterretning og følger opp behovet for ytterligere informasjon.

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr.

✓ Vedtatt.

#### 7. Innkommede forslag fra eier - Fadum Haugstad

Fremmet av: Andreas Fadum Haugstad

Det vises til vedlagte dokument med flere forslag til oppfølgingssaker.

##### Styrets innstilling

Sakene diskuteres i plenum og stemmes over på Generalforsamlingen.

Styret foreslår følgende vedtak:

Sak 1: Vedtas

Sak 2, 4-7: Tiltakene ses i sammenheng i en helhetlig plan for bruk av arealer og gårdens vedlikeholdsbehov. Plan med forslag til tiltak legges fram for Generalforsamlingen 2027.

Sak 3: Gjennomføres ikke, med henvisning til gjennomført utredning av et slikt tiltak i 2024.

#### Forslag til vedtak:

Viser til styrets innstilling.

Vedtatt. Sak 1 – Avfalls- og søppelløsning: Det foreslås å vurdere en ny plassering av søppelkassene nærmere gaten, samt en form for innbygging av disse. Styrets innstilling er at tiltaket vedtas, og at styret utreder alternative plasseringer som gir en mer hensiktsmessig løsning. Styret skal gjennomføre en kartlegging og legge frem et konkret forslag. I denne vurderingen skal håndtering av hageavfall også inngå.



Videre behandling: Styrets innstilling er at sak 2 og sakene 4–7 behandles samlet som en større sak på neste årsmøte, hvor konkrete tiltak og forslag legges frem.

Fasade: Det ble informert om at fasaden har vært tema på styremøter over flere år, og at det må påregnes at tiltak på fasaden vil være nødvendig innen 2030.

## 8. Innkommet forslag fra eier - Hammerstad

Fremmet av: Marie Ovren Hammerstad

Det vises til vedlagte saksdokument fra Hammerstad med forslag til justeringer i husorden.

#### Styrets innstilling

Det vises til vedlagte saksdokument fra styret med justeringer i Hammerstads forslag.

#### Forslag til vedtak:

Justert forslag fra styret til nye husordensregler vedtas.

Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med noen kommentarer og endringer.

- Pkt. 8: setningen endres fra "Sekkene lukkes og settes under veranda ved søppelbeholdere og hentes på styrets bestilling." til "Sekkene lukkes og settes på angitt plass og hentes på styrets bestilling."



- Byantikvar: Det ble presisert at det ikke nødvendigvis er styret som skal søke godkjenning hos Byantikvaren, men at dette ansvaret ligger hos den som gjennomfører tiltaket.

-Fellesloft: Det ble oppfordret til at gjenstander som settes på fellesloftet merkes med informasjon om eier og forventet tidsperiode for lagring.

## 9. Avslutning av avtale med Gårdreform om snømåking

Aktieselskapet har en avtale med Gårdreform AS om måking av snø i bakgård. Avtalen har en årlig kostnad på om lag 17 000 kroner (fordelt på to terminer). Måkingen utføres ved store snøfall. Det er de siste årene gjennomført få brøytinger per vinter. Etersom bakgården ikke brukes til daglig parkering for beboere (kun gjesteparkering) og lading av bil, framstår kostnaden ved avtalen uforholdsmessig høy sammenlignet med verdien for beboerne. Det kan påregnes snøfattige vintere i årene framover, noe som tilsier mindre behov for måking.

#### Styrets innstilling

Avtalen med Gårdreform om snømåking avsluttes.

#### Forslag til vedtak:

Avtalen med Gårdreform om snømåking avsluttes.

- ✓ Vedtatt. Avtalen med Gårdreform om snømåking sies opp for en periode på ett år. Ordningen evalueres på nytt neste år for å vurdere om endringen har vært hensiktsmessig. Det foreslås at styret ser på muligheter for måking ved store snøfall.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og styremedlemmer. Alle verv velges for 1 år av gangen.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Teslo

Følgende stilte til valg:

Jørgen Teslo

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Fadum Haugstad

Vedtaket godkjennes ved at Jørgen Teslo som fortsetter som styreleder, Andrea Rudolfsen fortsetter som styremedlem og Andreas Fadum Haugstad meldes inn som nytt styremedlem.

Følgende stilte til valg:

Andreas Fadum Haugstad

Andrea Randi Føreland Rudolfsen

## VEDTEKTER AKTIESELSKAPET PAVELS' GATE 8

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. mai 2021. Sist endret på ordinær generalforsamling 23. mars 2011.

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39.

### §1

Aktieselskapet Pavels' gate 8 med organisasjonsnummer 931121103, er et boligaksjeselskap og har som formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Pavels' gate 8 i Oslo med kontor i Oslo.

### §2

Aksjekapitalen er kr. 103.000 fordelt på 412 aksjer hver pålydende kr. 250, fullt innbetalt og lydende på navn.

### §3

Aksjonærene har kun rett til én leilighet i selskapets eiendom etter regler som fastsettes av generalforsamlingen.

Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. (Juridiske personer som kan eie aksjer er stat, fylkeskommune og kommune. Disse kan tilsammen eie aksjer som gir rett til minst en leilighet og opp til 10 % av leilighetene.)

Overdragelse av aksjer kan kun skje med styrets skriftlige samtykke, idet salg og pantsettelse av aksjer ikke kan skje uten med forbehold av selskapets rett til å søke dekkelse i aksjene for skyldig husleie og andre krav som utspringer av leieforholdet.

### §4

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder, som sammen med et medlem tegner selskapets firma. Styret kan ansette daglig leder (prokurist).

### §5

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel. Generalforsamlingen behandler styrets årsberetning og regnskap, beslutter overskuddets anvendelse, foretar valg av styre, og fastsetter honorar for disse.

### §6

Hver aksje har en stemme. Ved stemmelikhet har styrets leder den avgjørende stemme.

### §7

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det påkrevet, eller når det skriftlig forlanges av aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, som ønsker behandlet et anliggende som generalforsamlingen må avgjøre, eller når det ellers måtte være bestemt i aksjeloven. Innkallelsen, der foregår som i §5 bestemt, skal tydelig angi de saker som vil komme under behandling.

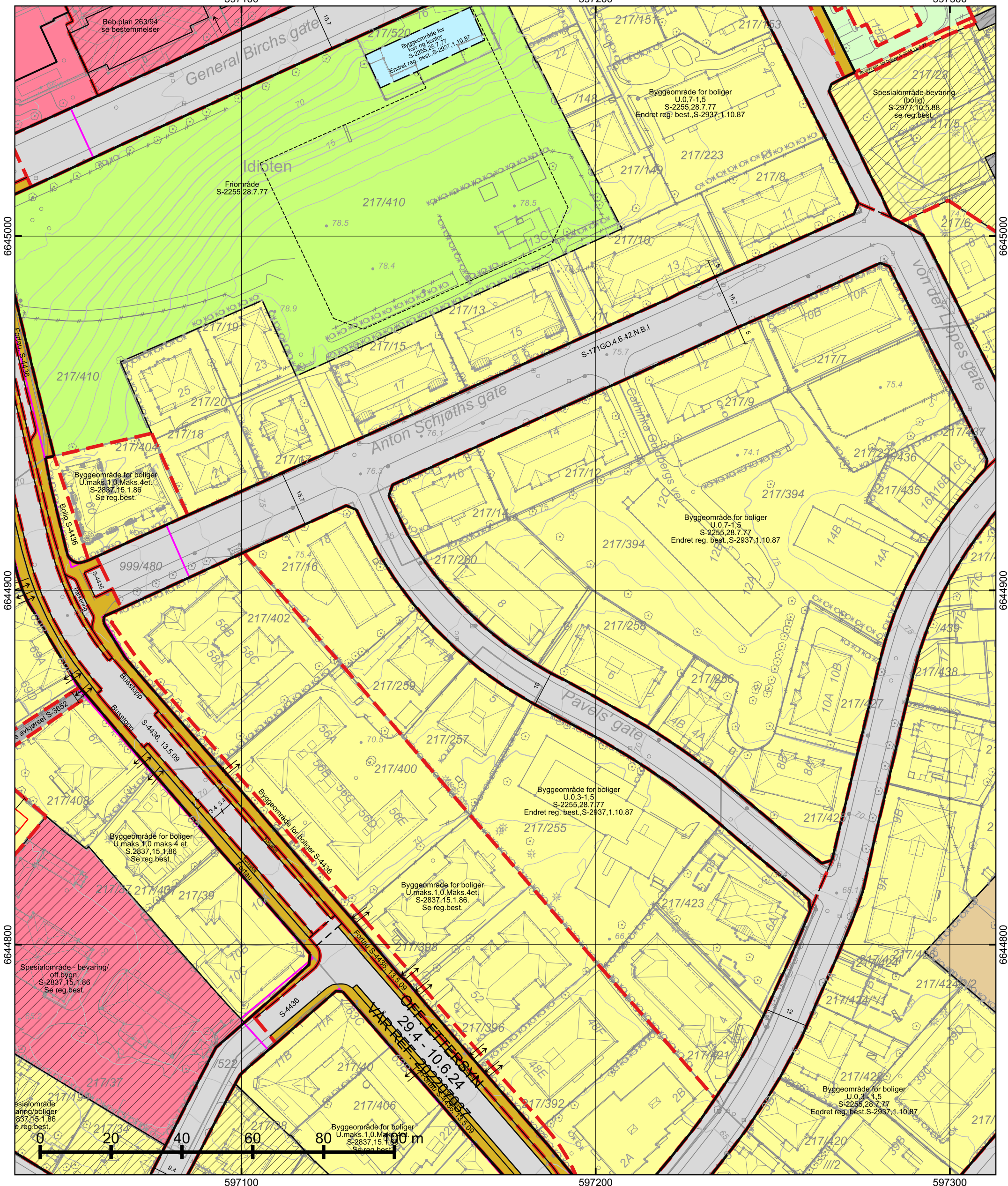
## §8

Leieboerne plikter å rette seg etter husordensreglene, som vedtas av generalforsamlingen.

## §9

I øvrigt kommer aksjelovens regler og burettlagslovens §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5, til anvendelse.

Oslo, 20. mai 2021.

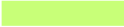

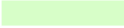

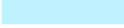





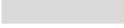
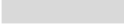





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 15.05.2026  Bruker: FME  Målestokk 1:1000  Ekvidistanse 1m  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser  - Reguleringsplan: Se reg.best.  - Bakgrunnskart: NN2000  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>– 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: 157986/ 86532981</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Pavels' gate 8</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 217/260</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
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

————— RbBevaringGrense

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — — 913 - Formåavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Grense for bebyggelse

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

- - - - - Underjordisk anlegg

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

597000

597300

6645300

6645300

6645000

6645000

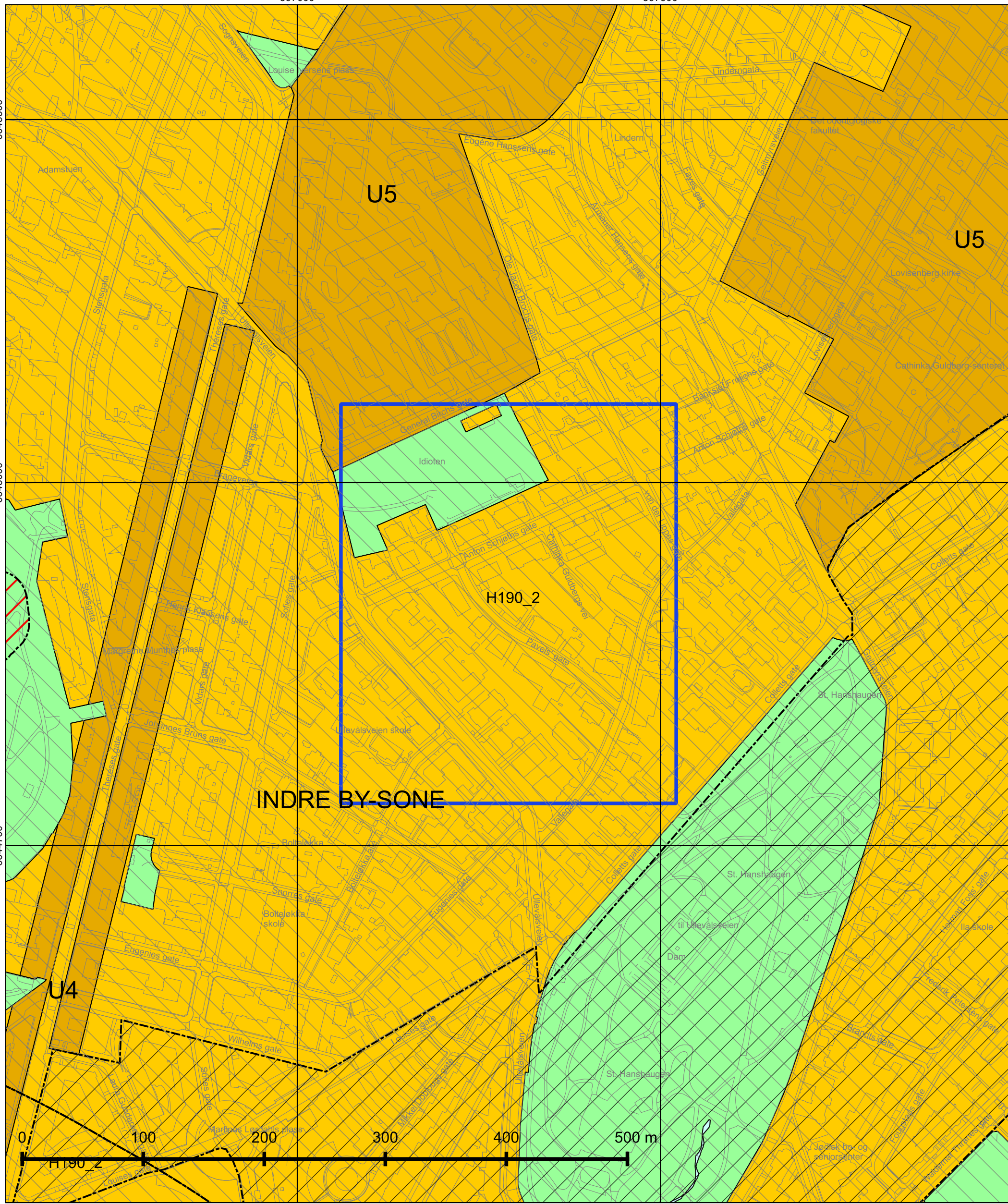
6644700

6644700

597000

597300

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157986/86532981

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

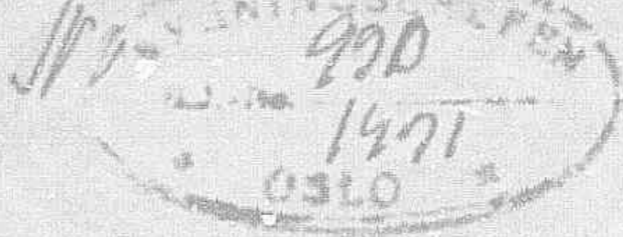


# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		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



Arvevedtægter  
& Tegning  
i Skinde



## Expeditions-Dokument

angaaende *Væmingskuis*  
paa Matr.-No. *8 Sandegate*  
Indlevert *18<sup>de</sup> juni 1921*

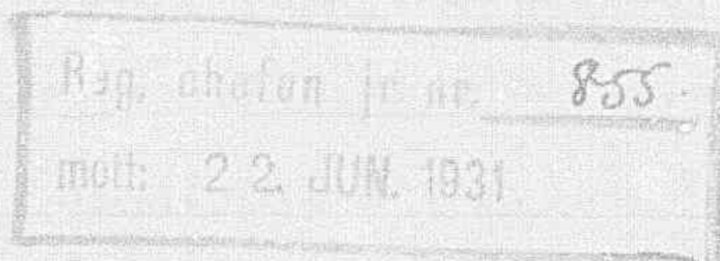
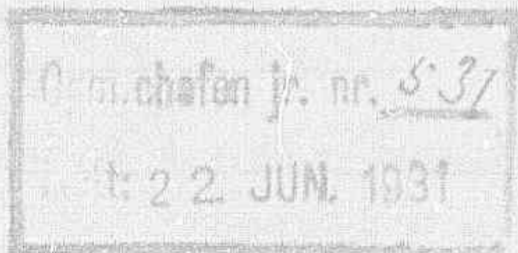
Attestert

*Duplikat med herredsejers*

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

Kristiania den *19<sup>de</sup> juni 1921*

*A. Skjold*



Oversendes hr. reguleringschefen.  
Grundens grenser er mærket blått på bl.1.  
Oslo opmålingsvesen 22 juni 1931.

*Alperstein*  
*J. P. Wang*

# Pavels' gate 8

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Lovisenberg Linje 37	5 min 🚶 0.4 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	8 min 🚶 3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 3.5 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1.1 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 🚶 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min 🚶
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

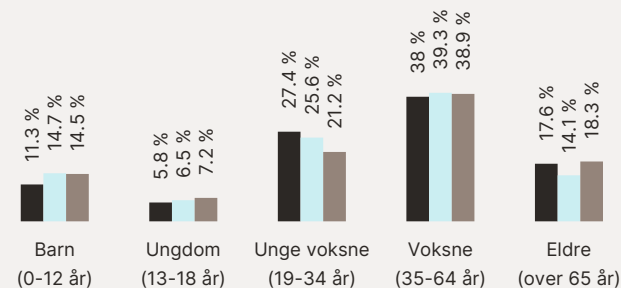


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100



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	6 min 🚶 0.5 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 🚶 0.8 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Kiwi Adamstuen	4 min 🚶
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Vedlikehold veier  
Godt velholdt 89/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 88/100

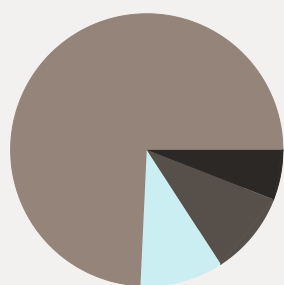


Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

## Sport

⚽ Idioten balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Ullevålsvn. spesialscole Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🚴 EVO Adamstuen	4 min 🚶
🚴 The Work Out	9 min 🚶

## Boligmasse



6% enebolig  
10% rekkehus  
75% blokk  
10% annet

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

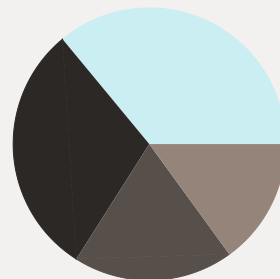
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	12 min 🚶
📍 Boots apotek Bislett	8 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
15% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

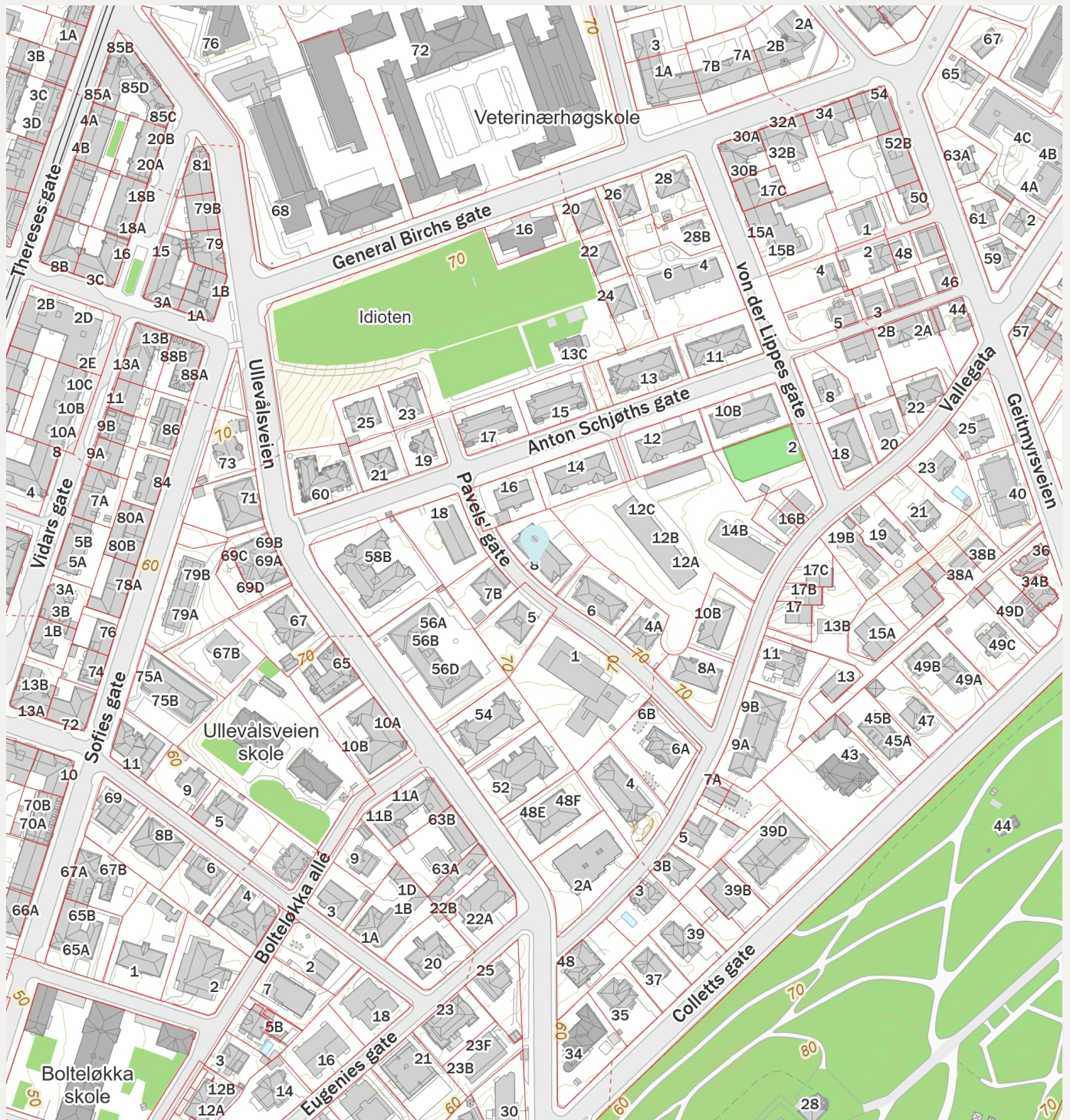
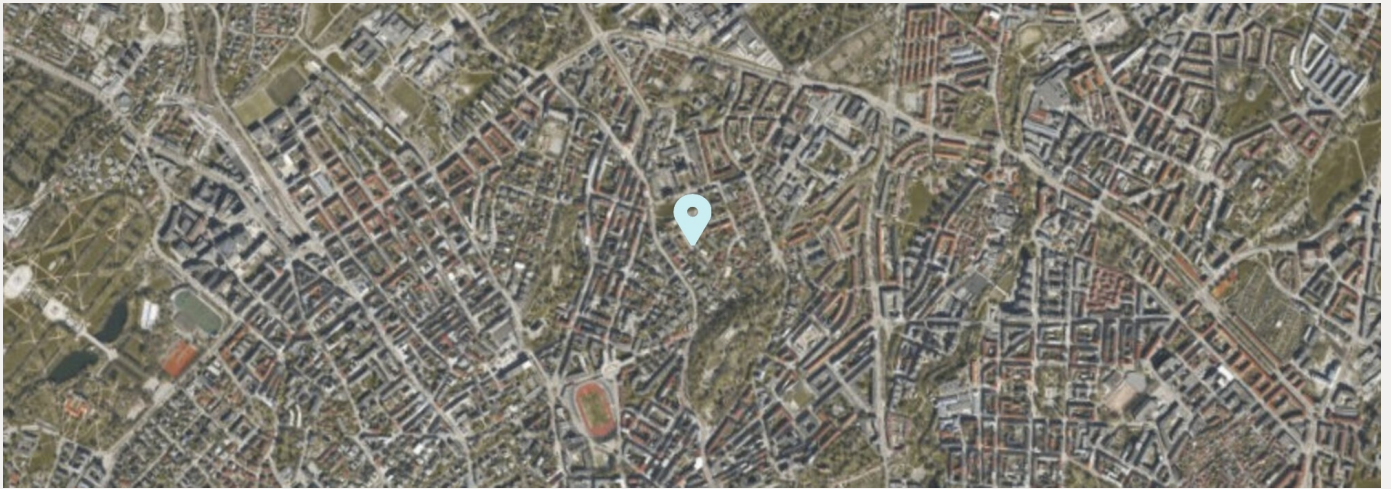


0% 53%

■ Valleløkka  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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





Adresse

**Pavels' gate 8, 0454 OSLO**

Dato for energimerking

**19.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-297841**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80531702**

Gårdsnummer

**217**

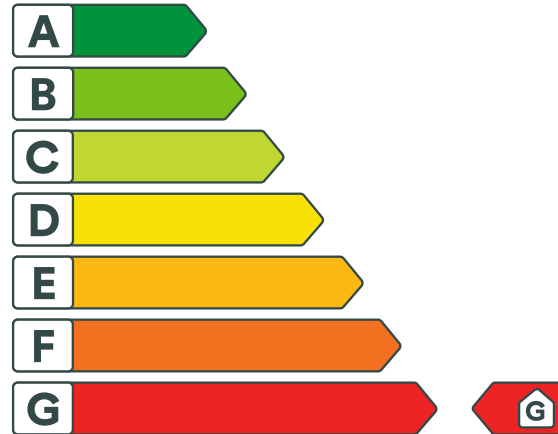
Bruksnummer

**260**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0403**


## 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

**1932**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**117,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**117,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**310,09 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**310,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**36 281 kWh**



## Pavels' gate 8, 0454 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Pavels' gate 8, 0454 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



### 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>



Dato: 18.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86532981  
Deres ref: 41759/ JOHASKOG

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 260.

Vi viser til bestilling av 15.05.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 260.

### **GNR. 217 BNR. 260**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.1928.

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

**1050 m<sup>2</sup>.**

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](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

