

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Paulus plass 3 B
0554 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/260
Oslo kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 18.09.2026
Referansenummer: 15085818

Areal

Leilighet
Bruksareal: 65 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Thomas Wesley Valstad
93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.09.2026
Referansenummer	15085818
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0215
Hjemmelshaver/selger	Tone Strand
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Tone Strand
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Paulus plass 3 B
Postnummer/sted	0554 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/260
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 721 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1897		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, Sykkelparkering, belegningsstein, grillplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1897. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og malte pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje.
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Bod			
1. Etasje	57			57	
	Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	57	8		65	
	Total bruksareal: 65 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad er målt til 2,48 meter. Soverom er målt til 2,97 meter. Stue er målt til 2,76 meter. Kjøkken er målt til 2,93 meter. Entré er målt til 2,62 meter.

Leiligheten disponerer en bod på 3m² beliggende på loft.
Leiligheten disponerer en bod på 5m² beliggende i kjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Sokkelflis og plater på veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning over dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Baderomsplater bærer preg av alder og enkelte skader. Det er spiker/skruehull i våtromsplater noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det observeres omfattende tegn på riss og sprekker i flisfuger i overgang mellom gulvfliser og sokkelflis på vegg. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av bevegelser i underlaget. Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Innredning fra 2006 ifølge huseier. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med tregulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Plate montert bak kjøkkenvask/platetopp.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av plast og kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og på bad. Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

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

Innvendig stoppekran

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med belegg, tregulv og laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Malte plater i himling i stue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 3	Ildsteder	Det er registrert manglende glass i ildstedets dører.. Konsekvens er at forholdet vurderes å påvirke både funksjon og ildstedets branntekniske egenskaper. Foreslått strakstiltak er innsetting av glass før ildstedet kan tas i bruk. Det er observert sprekk i topplate. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det er registrert sprekk i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer,. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig. Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for utbedring av ovennevnte forhold. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1. Etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 28 mm. På er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 53 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og pussede malte flater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	
TG 1	Annet	Det er kun fade tilknyttet leiligheten som er vurdert.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 1984.

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

Takvinduer

TG 2

Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eldre el-anlegg av ukjent alder, med enkelte oppgraderinger.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

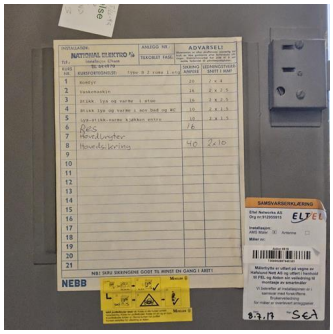
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

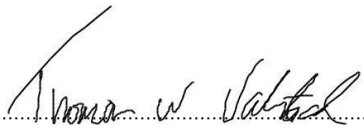
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Egenerklæring

Paulus' plass 3 B, 0554 OSLO

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Paulus' plass 3 B	Paulus' plass 3 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Min far kjøpte leiligheten i 1995/96. Jeg arvet den i ca2004.

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.

Jeg bodde i leiligheten 1996-1998, 2002-2016, fra mars 2025 og frem til nå.

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, 79046838

Informasjon om selger

Selger

Strand, Tone

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**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet toalett pga defekt flotør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke, skal sjekke bankutskrifter

2.1.6 **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

Beskriv feilen og omfanget

På felles takterrasse i 6.etg/loft har det tidligere(10-15 år siden?) vært vannlekkasje som ble utbedret via styret i sameiet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, det er fuktig i kjelleren. Tiltak har blitt iverksatt, men problemet er ikke løst. For noen år siden informerte styret beboerne om at tekstiler ikke bør oppbevares i kjelleren.

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**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet støpsel til komfyr

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

I regi av styret i sameiet; krav fra Oslo kommune.Dokumentasjon hos styret/USBL.Kanskje 10 år siden.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotte for ca 25 år siden, men dette følges opp av skadedyrfirma.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 73463644

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tone Strand	**2026-09-14**

Identification

Tone Strand

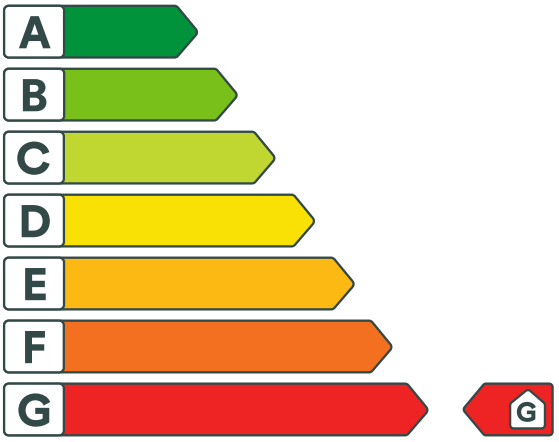
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Paulus' plass 3B, 0554 OSLO**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359599**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80573154**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **260**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **440,40**

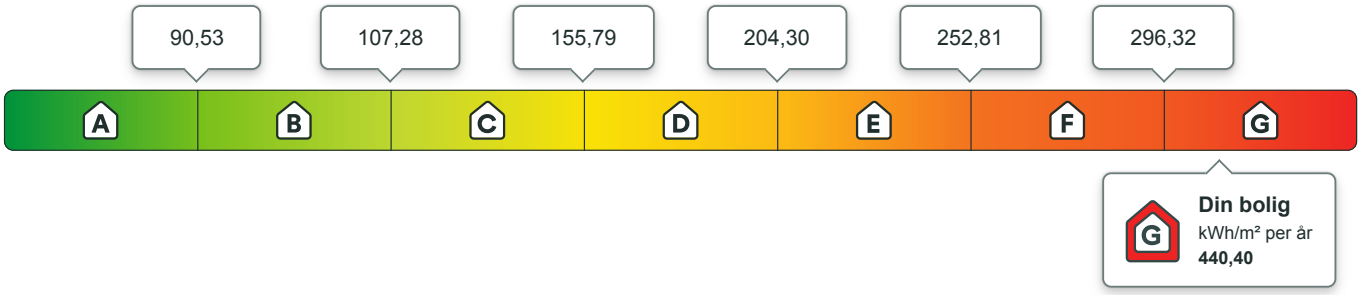
Paulus' plass 3B, 0554 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 102,85	**440,40**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Paulus' plass 3B, 0554 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Paulus' plass 3B, 0554 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

Sameiet Paulus Plass 3		**Vår ref.:**	498/9	**Fødselsdato eier:**	22.09.1972
PAULUS' PLASS 3		**Type:**	Boligsameie		
0554 OSLO		**Eiere:**	Tone Strand		
Organisasjonsnr:	977 293 561	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 877**

Felleskostnader:	Kapitalkostnader avdrag	305
	Felleskostnader	3 432
	Kapitalkostnader renter	140

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	26 281	Gjeld siste årsoppg.:	28 039
Klient ajourf. lån:	442 674,40	Klient gj. s. årsoppg.:	472 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123615164, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 14.09.2026: 442 674

Andel av saldo: 26 281

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2032)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Olav Louvre Berg-Eriksen
Adresse:	PAULUS' PLASS 3
Postnr/-sted:	0554 OSLO
Telefon:	Mob.: 93819445
E-post:	sameietpp3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	28 039	Andre inntekter:	2 212
Annen formue:	53 140	Utgifter:	2 178		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/260 - seksjon:9		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	720.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79046838

Boligopplysninger:

Sameiet Paulus Plass 3	**Vår ref.:**	498/9	**Fødselsdato eier:**	22.09.1972
PAULUS' PLASS 3	**Type:**	Boligsameie		
0554 OSLO	**Eiere:**	Tone Strand		

Organisasjonsnr: 977 293 561

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Gateparkering

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Paulus Plass 3

Mandag 13.04.2026 kl. 18:00

Takterrassen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Paulus Plass 3

Møtet finner sted mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Takterrassen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Paulus Plass 3 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 36.225,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Eirik Wiig - Valgt fra 11.04.2024 for 2 år
Styremedlem: Tone Dalen - Valgt fra 03.04.2025 for 2 år
Styremedlem: Olav Louvre Berg-Eriksen - Valgt fra 03.04.2025 for 2 år
Varamedlem: Julia Ingrid Maria Karlsson - Valgt fra 03.04.2025 for 1 år

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 024 489**	**623 099**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	481 662	452 345
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-54 930	-50 955
B. Endring arbeidskapital	**426 733**	**401 390**
C. Arbeidskapital	**1 451 222**	**1 024 489**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 512 188	1 083 645
Kortsiktiggjeld	-60 966	-59 156
C Arbeidskapital	**1 451 222**	**1 024 489**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Paulus Plass 3

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 026 149	999 788	1 026 220	1 130 780
Leie forretningslokaler	1	246 240	240 000	246 240	254 856
Sum leieinntekt		**1 272 389**	**1 239 788**	**1 272 460**	**1 385 636**
Sum inntekt		**1 272 389**	**1 239 788**	**1 272 460**	**1 385 636**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	4 512	4 937	5 107
Styrehonorar	2	35 000	32 000	35 000	36 225
Driftskostnad					
Energikostnad		69 233	69 802	80 000	74 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	32 594	39 309	41 000	40 000
Kommunale avgifter/renovasjon		320 935	293 711	337 000	357 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	10 288	21 475	7 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	5	34 300	57 627	372 500	460 000
Revisjonshonorar		5 996	5 351	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		82 871	79 760	83 000	87 000
Andre honorar	6	15 000	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		18 216	16 698	19 000	19 000
Kontingenter og gaver		2 200	2 130	2 000	2 000
Forsikringer		170 726	150 463	173 000	188 000
Eiendomsskatt		4 830	4 830	5 000	5 000
Andre kostnader	7	7 311	10 158	7 000	10 000
Tap		0	4 140	0	0
Sum kostnad		**814 436**	**791 966**	**1 174 437**	**1 294 332**
Driftsresultat		**457 953**	**447 822**	**98 023**	**91 304**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		60 410	45 809	0	0
Rentekostnad		36 701	41 286	37 262	31 958
Netto finansposter		**-23 709**	**-4 523**	**37 262**	**31 958**
Årsresultat		**481 662**	**452 345**	**60 761**	**59 346**
Overført sameiekapital		481 662	452 345	0	0
SUM OVERFØRINGER		**481 662**	**452 345**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Paulus Plass 3

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		20	6 924
Andre kortsiktige fordringer		3 528	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 712	44 201
Innestående konsernkonto og bank		1 455 927	1 032 520
Sum omløpsmidler		**1 512 188**	**1 083 645**
SUM EIENDELER		**1 512 188**	**1 083 645**

Balanse 2025 Sameiet Paulus Plass 3

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		978 926	497 263
Sum opptjent egenkapital		**978 926**	**497 263**
Sum egenkapital	**8**	**978 926**	**497 263**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	472 296	527 226
Sum langsiktig gjeld		**472 296**	**527 226**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 146
Leverandørgjeld		55 830	60 617
Påløpne renter		177	212
Annen kortsiktig gjeld		4 959	-6 819
Sum kortsiktig gjeld		**60 966**	**59 156**
Sum gjeld		**533 262**	**586 382**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 512 188**	**1 083 645**

Sted:_____ Dato:_____

Eirik Wiig Styreleder	Olav Louvre Berg-Eriksen Styremedlem	Tone Dalen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.
Sameiet består av 21 seksjoner og 1 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 260 i Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring, polise nr. 79046838.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	914 136	887 508
3650 Innkrevde felleskostn. renter	35 988	40 430
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	55 937	51 762
3690 Leie av bod	20 088	20 088
3605 Leie forretningslokaler	246 240	240 000
Sum	**1 272 389**	**1 239 788**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 512
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	32 000
Sum	**39 935**	**36 512**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	24 520	23 136
6362 Skadedyrutryddelse	2 889	14 885
6392 Containerleie/tømming	2 250	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 936	1 288
Sum	**32 594**	**39 309**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	7 088	8 800
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 200	12 675
Sum	**10 288**	**21 475**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	33 082
6602 Vedlikehold VVS	8 895	7 043
6605 Vedlikehold fellesanlegg	25 405	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 104
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 399
Sum	**34 300**	**57 627**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6730 Teknisk honorar	15 000	0
Sum	**15 000**	**0**

Konto 6730 gjelder viderefakturering av kostnader fra Niku Norsk institutt.

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 144	1 878
7770 Betalingskostnader	3 059	2 860
7773 Omkostninger innkreving	2 120	5 420
7795 Husleietap	-13	0
Sum	**7 311**	**10 158**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	497 263	481 663	978 926
Sum opptjent egenkapital	**497 263**	**481 663**	**978 926**
Sum egenkapital	**497 263**	**481 663**	**978 926**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12123615164**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 088 860
Lånesaldo 01.01:	527 226
Avdrag i perioden:	54 930
Lånesaldo 31.12:	**472 296**
Saldo 5 år frem i tid:	128 175

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123615164	1	40 553	40 553
	2	39 595	79 190
	2	37 070	74 140
	1	32 157	32 157
	1	31 704	31 704
	1	31 631	31 631
	2	31 199	62 398
	1	31 126	31 126
	2	30 679	61 358
	1	28 040	28 040

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Paulus Plass 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Paulus Plass 3

Styreleder	Eirik Wiig (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Olav Louvre Berg-Eriksen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Tone Dalen (sign.)	14.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet Sameiet Paulus Plass 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Paulus Plass 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: CDTGP-VEKPG-6V3CH-MWP66-2RVNG-NEAKR

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CDTGP-VEKPG-6V3CH-MWP66-2RVNG-NEAKR

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-23 11:57:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CDTGP-VEKPG-6V3CH-MWP66-2RVNG-NEAKR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Paulus Plass 3

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Wiig
Styremedlem, Tone Dalen
Styremedlem, Olav Louvre Berg-Eriksen
Varamedlem med all tilgang, Julia Ingrid Maria Karlsson

Styret i Sameiet Paulus Plass 3 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Paulus Plass 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Paulus Plass 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977293561

Sameiet Paulus Plass 3 består av 21 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Paulus Plass 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79046838. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Paulus Plass 3 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av brannvarslingssystemet
- Oppfølging av fellesarealer for å sikre at de rømningsveier er uhindret

Styrets arbeid

Utskiftning av rørene til toalettet på høyre side av oppgang B: Grunnet lekkasje (og generelt gamle rør) byttet vi rørene som går til toalettene og trappebodene i oppgang B på leilighetene på høyre side (4 leiligheter). Arbeidet ble utført februar/mars 2025 og ble utført av Christiania Rørleggerbedrift. Da det var en pågående lekkasje, ble dette prioritert over andre tiltenkte vedlikeholdsprosjekter som oppussing av trappeoppgangen i C.

Avdekking av himling i inngangen til oppgang A: Styret engasjerte NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) for å foreta sonderende undersøkelser i inngangsparti A.

I himling ble det funnet både puss fra byggeperioden og malingslag. Så langt har man funnet en rosa bunnfarge og en blå frise eller lignende. Stukken var flerfarget i det første malingslaget. Fragmenter av gullbronse finnes også påstukken. Følgende fargetoner må betraktes med forbehold. For å kunne gi en uttalelse om fargevalg og detaljert utforming må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. I den forbindelse er det i tillegg til tak, lurt å undersøke veggene med medaljonger, slik at neste maling kan påføres i den opprinnelige.

Niku anbefaler å utvide fargeundersøkelsen og avdekke større flater på himlingen og gesimsen, noe styret har besluttet å foreløpig avvente.

Kontroll av brannvarslingssystemet: Det ble gjennomført en kontroll av brannvarslingssystemet uten at det ble avdekket større feil eller mangler.

Tilbud for montering av manglende brannluker på loftet: Det er oppdaget mangler ved to brannluker på loftet. Vi har innhentet tilbud og satser på å få montert det i løpet av våren/sommeren 2026. Det er viktig for brannsikringen mellom oppgangene og etasjene.

Tilbud om oppussing av oppgangene: Vi innhentet to tilbud om oppussing av oppgang C, men dette måtte bli utsatt grunnet utskifting av rørene. Avhengig av økonomien håper vi at dette kan gjøres i 2026, evt må det bli i 2027.

Administrasjon

Spareprogram: Vi fortsetter det langsiktige spareprogrammet på 100 000 NOK i året, som skal bidra til å styrke sameiets økonomi og gjøre oss bedre rustet for fremtiden.

Felleskostnader: Felleskostnadene økte med 11,5 % fra årsskiftet, hovedsakelig på grunn av betydelige prisøkninger for vann og avløp, økning i forsikringspremien og økning i vedlikeholdsbudsjettet.

Dugnad: Vårdugnaden 2025 ble gjennomført med godt oppmøte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 13.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Paulus Plass 3 mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Takterrassen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Neergaard

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Wiig

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 36.225,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Eirik Wiig var på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Olav Louvre Berg-Eriksen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Julia Ingrid Maria Karlsson var på valg.

Vedtak:
Det ble ikke valgt et nytt varamedlem i ordinært årsmøte. Karlsson forblir varamedlem frem til et nytt varamedlem er valgt eller fratreden meldes.

Nytt styre består av:

Styreleder: Olav Louvre Berg-Eriksen - Valgt fra 2026 for 2 år
Styremedlem: Tone Dalen - Valgt fra 03.04.2025 for 2 år
Varamedlem: Julia Ingrid Maria Karlsson - Valgt fra 03.04.2025 for 1 år

Iht. vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av leder og to andre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer, men dette er ikke et krav.

Siden et styremedlem ble valgt til styreleder uten at rollen ble erstattet i årsmøtet, er styret ansvarlig for å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte så snart som mulig for å velge et nytt styremedlem slik at styresammensetningen er iht. sameiets vedtekter.

Protokoll for Sameiet Paulus Plass 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Neergaard (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Eirik Wiig (sign.)	21.04.2026

VEDTEKTER

for

Sameiet Paulus Plass 3 Org.nr.: 977 293 561

Vedtatt i sameiermøte 25. april 2001, med senere endring den 19. mars 2013, 12. april 2018

I Sameiet

Sameiet Paulus Plass 3 består av 1 næringsseksjon (snr 1) og 21 boligseksjoner (snr 2-22) i eiendommen Paulus Plass 3, gnr 228 bnr 260 i Oslo.

II Rettslig rådighet/eierrådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin boligseksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Seksjonen skal bare benyttes til boligformål.

Overdragelse og utleie skal av registreringshensyn meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes til unødig eller urimelig ulempe for andre. Enhver seksjonseier skal få utlevert et eksemplar av gjeldende vedtekter og husordensreglene for sameiet.

Hver av seksjonseierne eier en ideell 1/21 av snr 1. Seksjonseier kan ikke stille andelen som sikkerhet, og andelen avhendes samme med eierens egen boligseksjon. Sameiets styre kan, etter beslutning i årsmøte, stille snr 1 som sikkerhet for låneopptak til dekning av sameiets drift eller vedlikehold. Med 2/3 flertall blant de møtende seksjonseiere kan det på årsmøte besluttes at snr 1 skal selges.

Den enkelte seksjonseier disponerer eksklusivt loft- og kjellerbod slik det fremgår av vedlegg 1 til disse vedtektene. Boder i oppgangene leis etter avtale med styret som fastsetter reglene for utleie.

III Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Unnlates dette kan sameiets styre besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning. Seksjonseieren er ansvarlig for at vedlikehold ikke strider mot PP3's fredningsstatus regulert i Forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, 2004.

IV Fellesutgifter/inntekter

Sameiets utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom seksjonseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av seksjoneringsbegjæringen – etter at det er gjort fradrag for sameiets inntekter ved utleie av forretningslokalet/boder mv.

Det fastsettes på årsmøtet hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte seksjonseier. Dette beløpet skal dekke budsjetterte utgifter og fond for fremtidig vedlikehold.

V Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. De andre seksjonserne har legalpanterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med eierseksjonslovens § 31.

Sameiet har dessuten panterett i hver boligseksjon med kr 25 000,- tinglyst ved seksjoneringsbegjæringen, som sikkerhet for sameiets krav mot seksjonseierne.

VI Skader/forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandel hvis han er ansvarlig for skaden.

VII Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Brudd på husordensregler og vedtekter anses som brudd på forpliktelsene overfor sameiet.

VIII Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og annet, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Det kan velges en valgkomité på inntil tre personer på årsmøtet.

IX Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av en leder og to andre medlemmer. Hvert styremedlem og styreleder tjenestegjør i 2 år. Gjenvalg kan finne sted. Styrets leder velges særskilt. Det kan etter årsmøtets beslutning velges varamedlemmer.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret forplikter seg til å påse at alt av vedlikehold og oppussing forholder seg til gårdens fredningsstatus regulert i Forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, 2004. Styret skal ved planlagt oppussing ha kontakt med Byantikvar om dette, for å sikre ivaretagelse av fredningsbestemmelsen.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

X

Seksjonseiere som leier ut sin eierseksjon, skal umiddelbart ved utleie, og endring i leietagere underrette styret om navn og kontaktinfo på samtlige leietagere.

XI

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*****

Bilag 306.95 + 6

STADSKONDUKTØRENS KONTOR KRISTIANIA 1951/95 = 2050/95 = 39/96 75/96 = 2057/97

Anmeldelse
Situationsplan
2 Tegninger
1 Gjenvordighetsplan
angaaende Baaningshus.
4/5 Skjøde
5/6 Tegning
paa Matr.-No. 11 Bratteberg.

Expeditions-Dokument

Indleveret 7de August 1895 Attesteret

OPMAALINGSVESENET 364/95 KRISTIANIA

BYGNINGSKOMMISSIONEN 19/96 KRISTIANIA

Overmaalingsvæsenet til Erklæring.
Christiania, den 7de August 1895.
J. B. Lange Isaachsen.
N. Bratsberg.

Tomten er beliggende mod Nordvest ved Dalsveien, den foran Bygningen værende Gade er kun 11.00 m. bred, hvorfor Intet at bemærke.

Christiania d. u. s.
For Opmaalingsvæsenet
Halvdan Falk

Overmaalingsvæsenet.

Nær Tegningen er given 1/2 Meters Tykkelse i 1ste 2den Etage samt 2 Steder i Kjælderen vides Intet at bemærke. Denne Anmeldelse afbeler Kamfoen med den under 31te Januar 1895 approberede Anmeldelse Jnr. 7 for 1895.

Christiania den 14de August 1895

J. D. Lange.

CHRISTIANIA J.NR. 464/95 SUNDHEDSKOMMISSION

Overmaalingsvæsenet til Kundskab.
Intet at bemærke ved Grundtegningen. Det paa Nabotomten beliggende Hus synes at have mindre Gulvflade end 6 m².

Kristiania 15/8 1895 J. D. Lange

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J. No. 370/95 INGENIØR

A N M E L D E L S E .

Tegning.

Ø.D. 739/36

BYGNINGSCHEFEN J.nr. OSLO

Ekspedisions-Dokument I.

angående Innr. bad etc. + W.C. + betonggulv

på matr.nr. 3 Paulus plass

Innlevert 18. april 1936. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 20-4-1936.

Skuggen.

GM/VW.

Ad: 3 Paulus plass, jnr. 752/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales. Gulvet må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 30. april 1936.

Efter bemyndigelse

Ark Stein

30 APR. 1936

Ø.d. til innstilling

Oslo 2/5. 36.

Skuggen.

Matr nr. 3 Paulus Plass

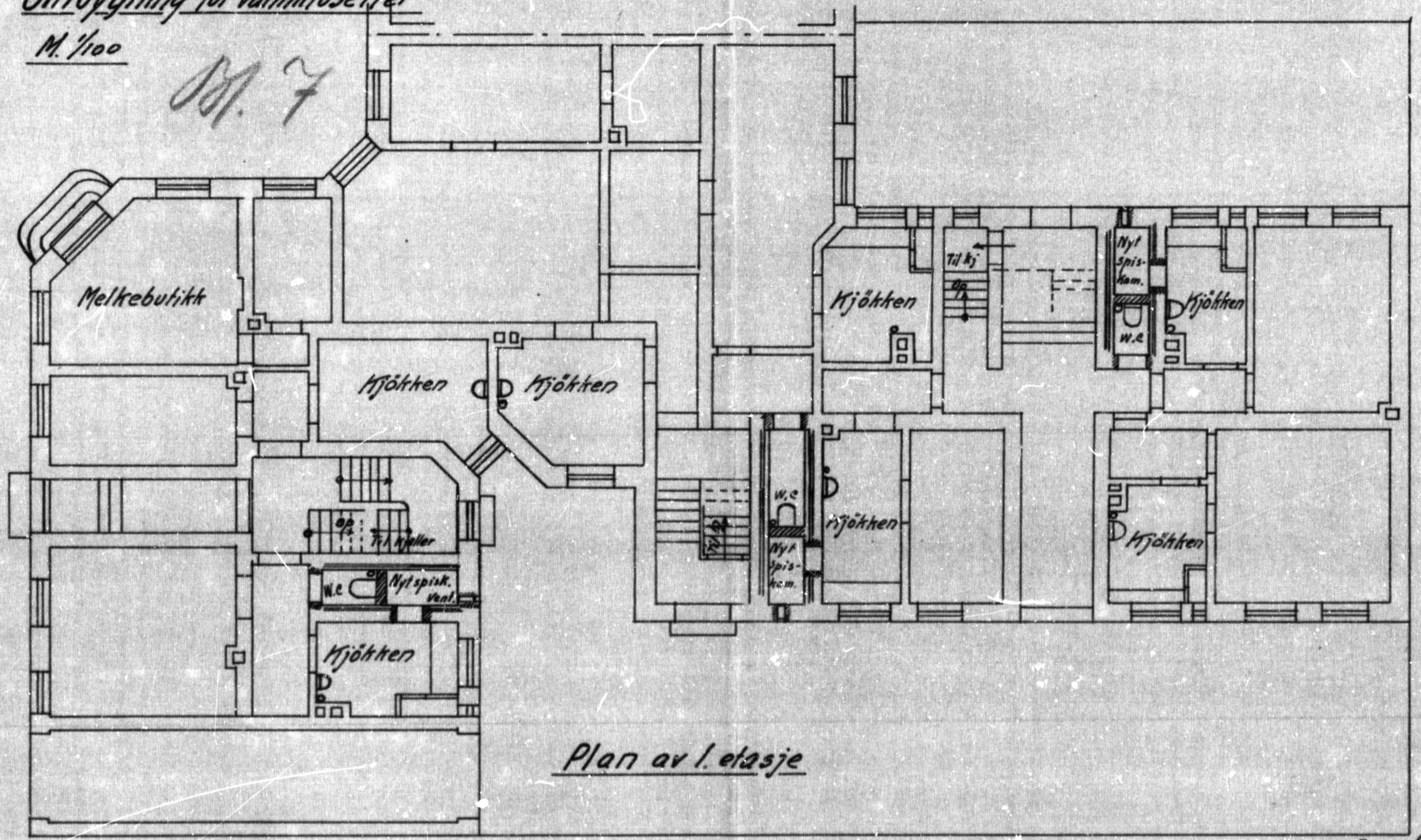
Bygn. chefens k. mottatt: 18 JUN. 1936 739/36

NEDFOTOGRAFERT- 19

Ombygning for vannklosetter

M. 1/100

Bl. 7



Plan av 1. etasje

Juni 1936
Lars L. Seydal

A N M E L D E L S E .

Tegn. påført statisk beregn.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1491/37 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående utvid. værelse

på matr.-nr. 3 Paulus plass.

Innlevert 26. august 1937. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 27-8-1937.

✓ H. S. Grandsen

GM/VM.

Ad: 3 Paulus plass.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent. De med blått X mrk. vegger (mot naboleilighet) som nu kun er lettvegger, må utføres forskrift smessig som delevegg mellem leiligheter.

Oslo helseråd den 6. september 1937.

Mottatt 6 - SEP. 1937 ✓

Efter bemyndigelse

Axel Stein

p. d. Th. Nissen-Meyer

7/9-37

✓

A. Skilland

Bgv. M. 24 X-36. 3000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jens Egil Rostad
Teglvegen 9
2009 NORDBY

Dato: 10.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107852-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAULUS´ PLASS 3B	Eiendom:	228/260/0/0
Tiltakshaver:	Christian Rom	Adresse:	Paulus' plass 3 B, 0554 OSLO
Søker:	Jens Egil Rostad	Adresse:	Teglvegen 9, 2009 NORDBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PAULUS´ PLASS 3 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.09.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Christian Rom, Paulus' plass 3 B, 0554 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23054-5	John Philip Santillan	10.04.2026

Adresse: Paulus' plass 3B
Eiendom: 228/260
Ansvarlig søker: Arkdesign Kari M. Borgen
Tiltakshaver: SAMEIET PAULUS PLASS 3

Ferdigattest - Paulus' plass 3B - for brudd på branskille ved utskifting av vann og avløpsrør

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i boligblokk over fire etasjer, inkludert nødvendige gjennomføringer i brannskillende bygningsdeler i Paulus plass 3B, mottatt 10.04.2026.

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

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Arkdesign Kari M. Borgen, Kari M. Borgen

Kopi til:
SAMEIET PAULUS PLASS 3, Eirik Lode Wiig

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv.- og utvendige forandr.arb. Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Paulus plass 3		81/4058

Byggherre

Palma Hovland
Paulus plass 3

0554 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Kjell Hansen
c/o Thor Furuholmen A/S
P.b. 5101 - Majorstua

0301 OSLO 3

THE/tfn

Dato 2.mars 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Geir Felling Andersen
Jernbanevn. 101

1320 STABEKK

Harald Andersen
Østbakken 5

0380 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102321	95/32483

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	23. mai 1995

Arbeidssted : 228/0260 Paulus Plass 3
Byggherre : Geir Felling Andersen
Arbeidets art: INNV. FORANDRINGSARBEIDER

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jens Egil Rostad
Teglvegen 9
2009 NORDBY

Dato: 10.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107852-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PAULUS´ PLASS 3B	Eiendom:	228/260/0/0
Tiltakshaver:	Christian Rom	Adresse:	Paulus' plass 3 B, 0554 OSLO
Søker:	Jens Egil Rostad	Adresse:	Teglvegen 9, 2009 NORDBY
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PAULUS´ PLASS 3 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.09.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Christian Rom, Paulus' plass 3 B, 0554 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.03.2022
	202119690 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	PAULUS' PLASS 3	Eiendom:	228/260/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PAULUS PLASS 3	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Paulus' plass 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av seks skorsteiner mottatt 6. mars 2022.

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

Godkjent kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119690			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET PAULUS PLASS 3, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539447
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 260.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 228, bnr. 260.

GNR. 228 BNR. 260

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1895.

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

712 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

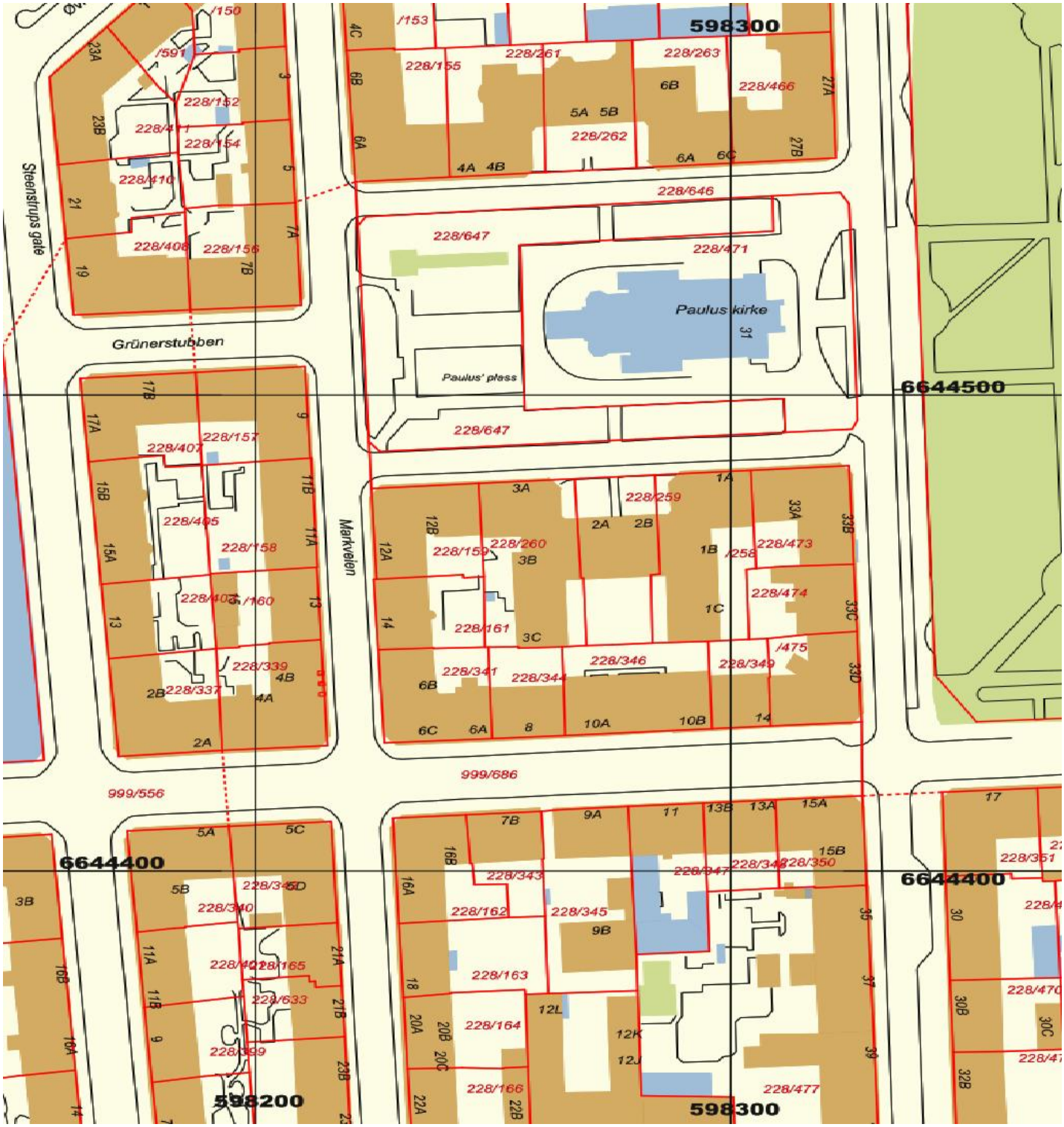
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

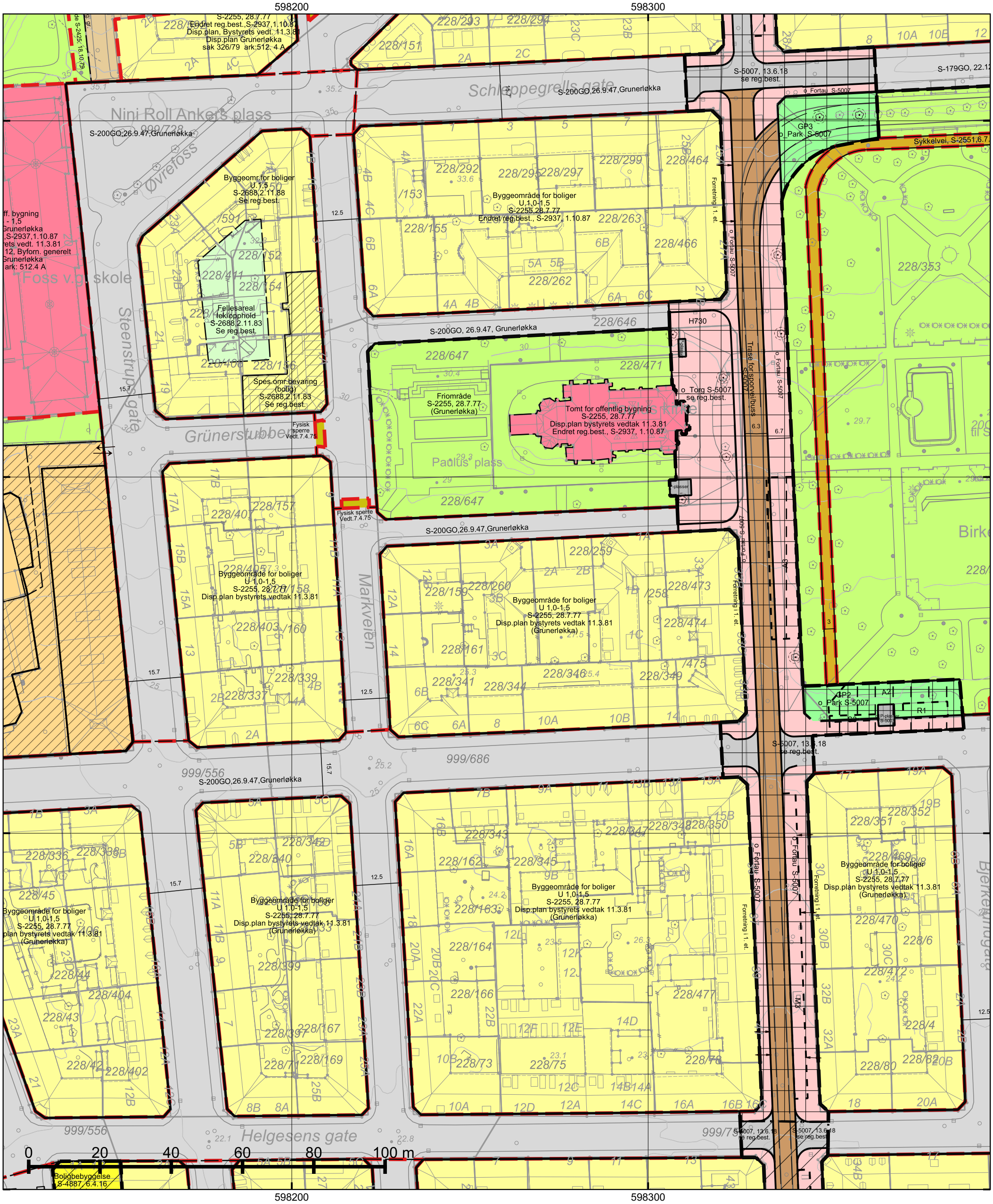
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162739/ 86539447
Adresse: Paulus' plass 3
Gnr/Bnr: 228/260
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

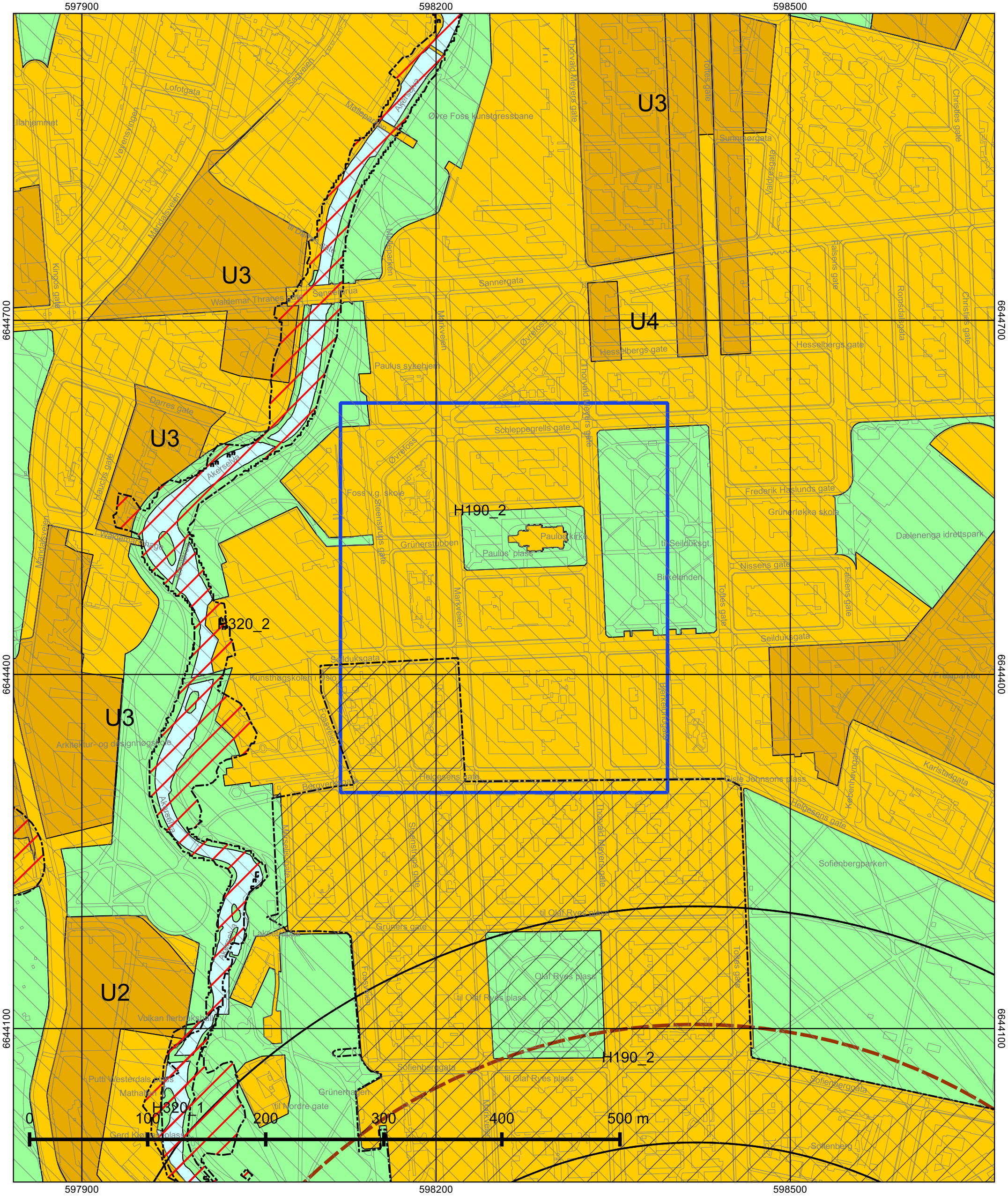
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162739/86539447
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtselsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon
Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

Innledning
Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene
I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:
1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vinduåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:
Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:
Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER

Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vinduåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grått har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a,b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

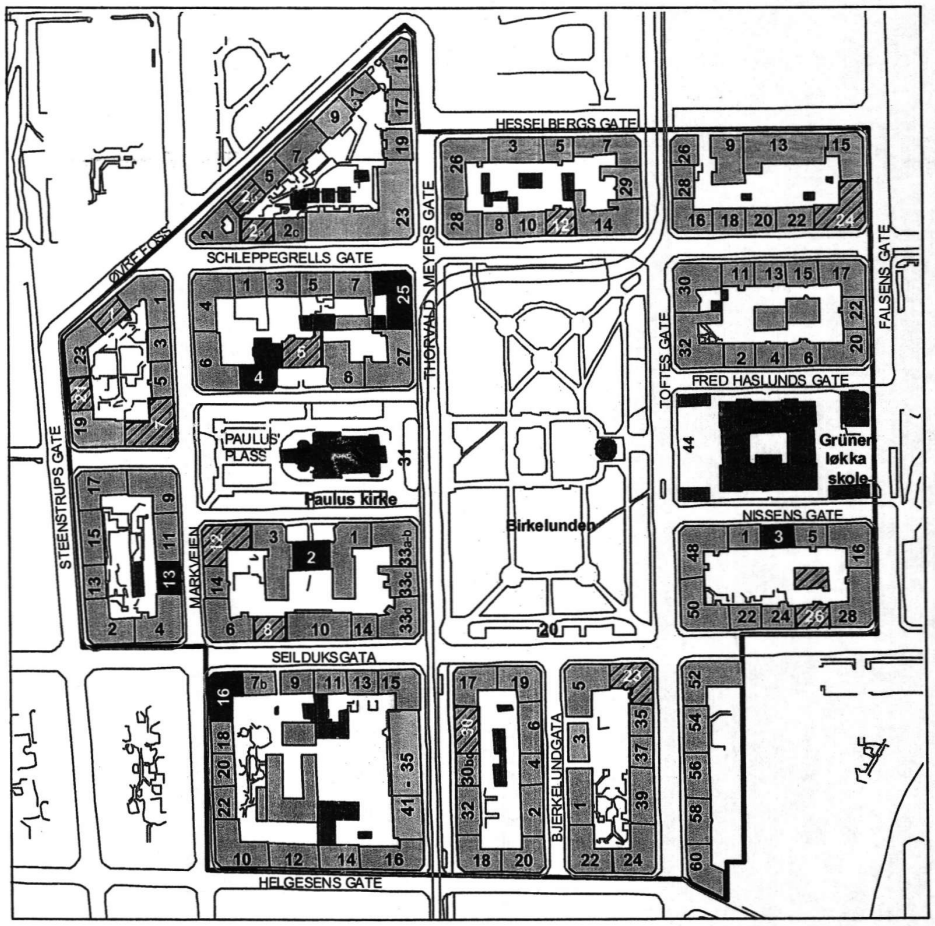
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318 80578326 80955138 80955111 81365172	- - - - -
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883 81365008	B -
Toftes gate 56	227/408	80566891 80566905 81364990	B - -
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241 81342709	B -
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter

N

Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
Bygninger klasse A
Bygninger klasse B
Nye bygninger klasse C
Øvrige bygninger
Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

Miljøverndepartementet april 2006



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Paulus' plass 3B

Nabolaget Paulus' plass/Øvrefoss - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.1 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

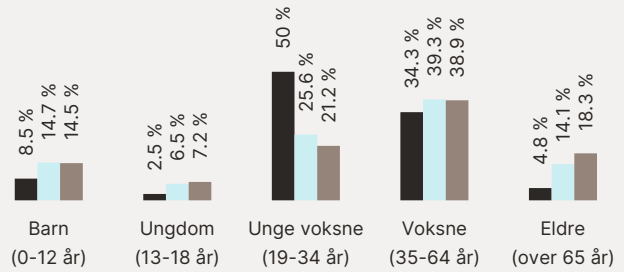
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Paulus' plass/Øvrefoss	1 171	737
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	2 min 0.2 km
Innom Birkelunden	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

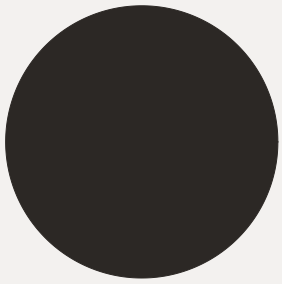
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
SATS Ringnes Park	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min

Boligmasse



100% blokk

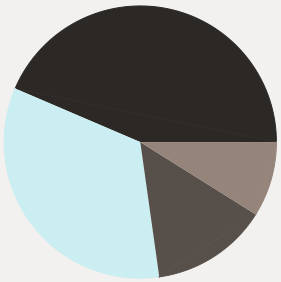
«Sentralt og urbant»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kiellands Hus	8 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



44% i barnehagealder
34% 6-12 år
9% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

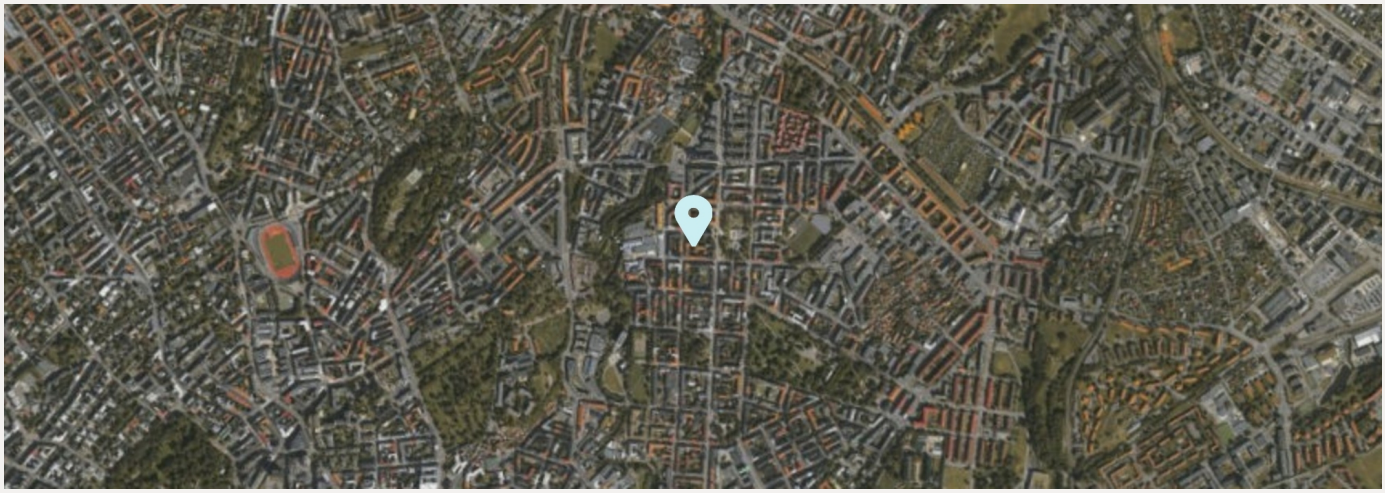


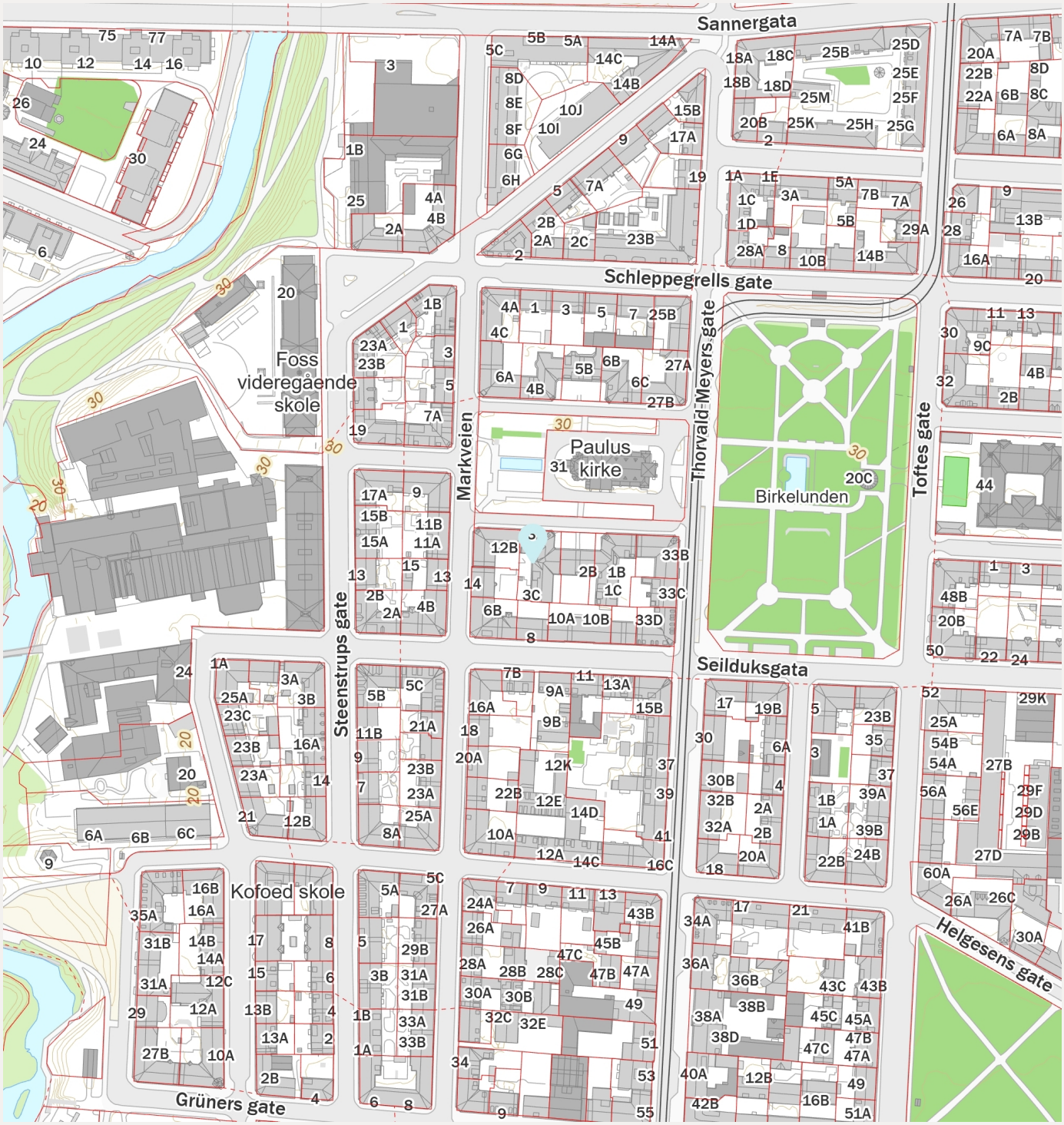
Paulus' plass/Øvrefoss
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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