Borger Withs gate 22

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	4 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	0 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

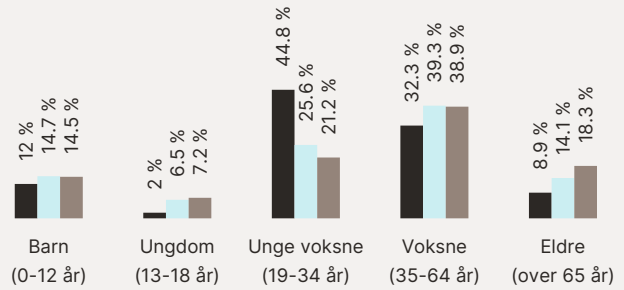
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-... 149 barn	2 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Storo	4 min
Nærbutikken Storo Søndagsåpent	4 min 0.3 km

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. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

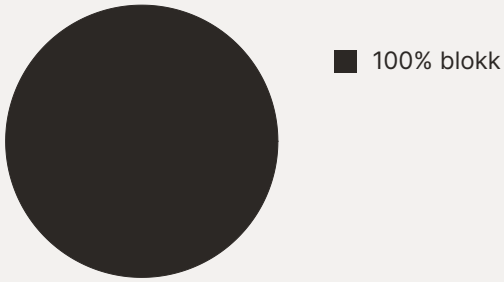
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	8 min 0.6 km
Muselunden Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
Sandaker Treningssenter	4 min
Fitness24Seven Storo	6 min

Boligmasse



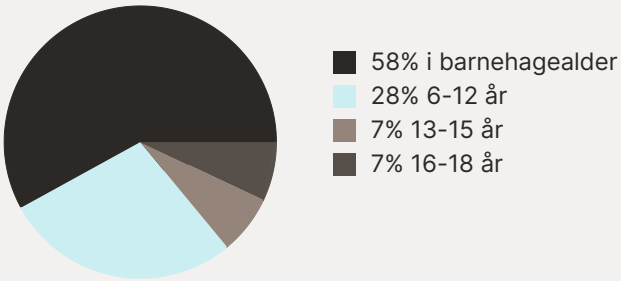
«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

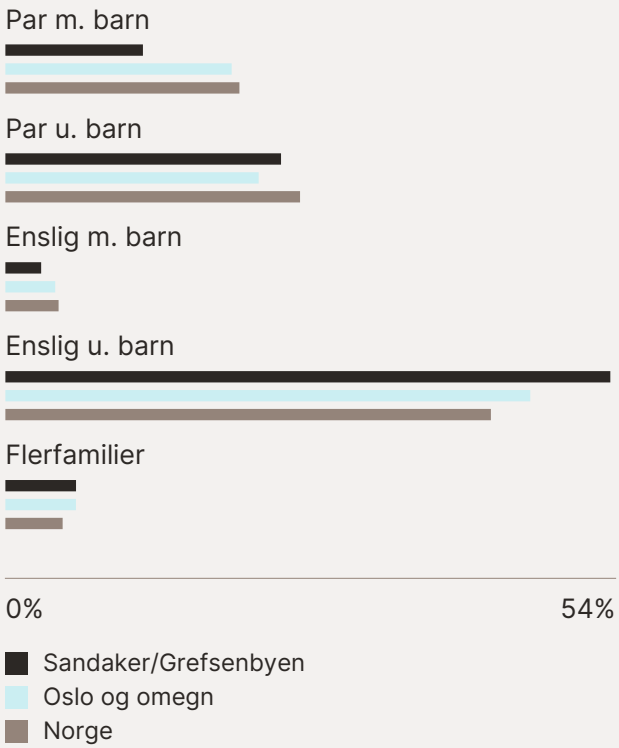
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	9 min
Apotek 1 Lillo	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



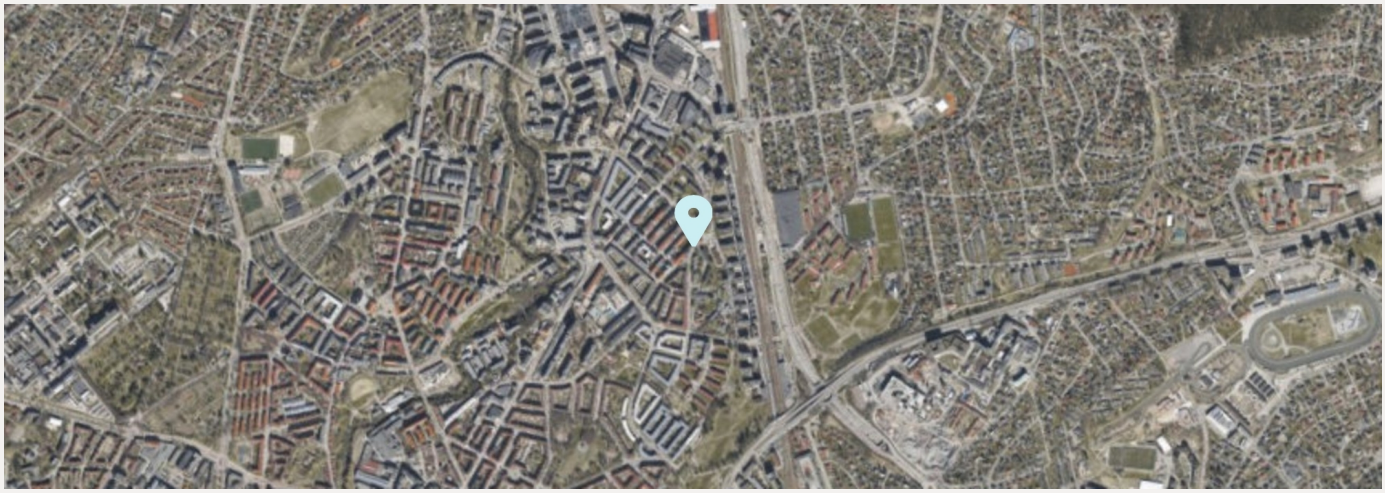
Familiesammensetning

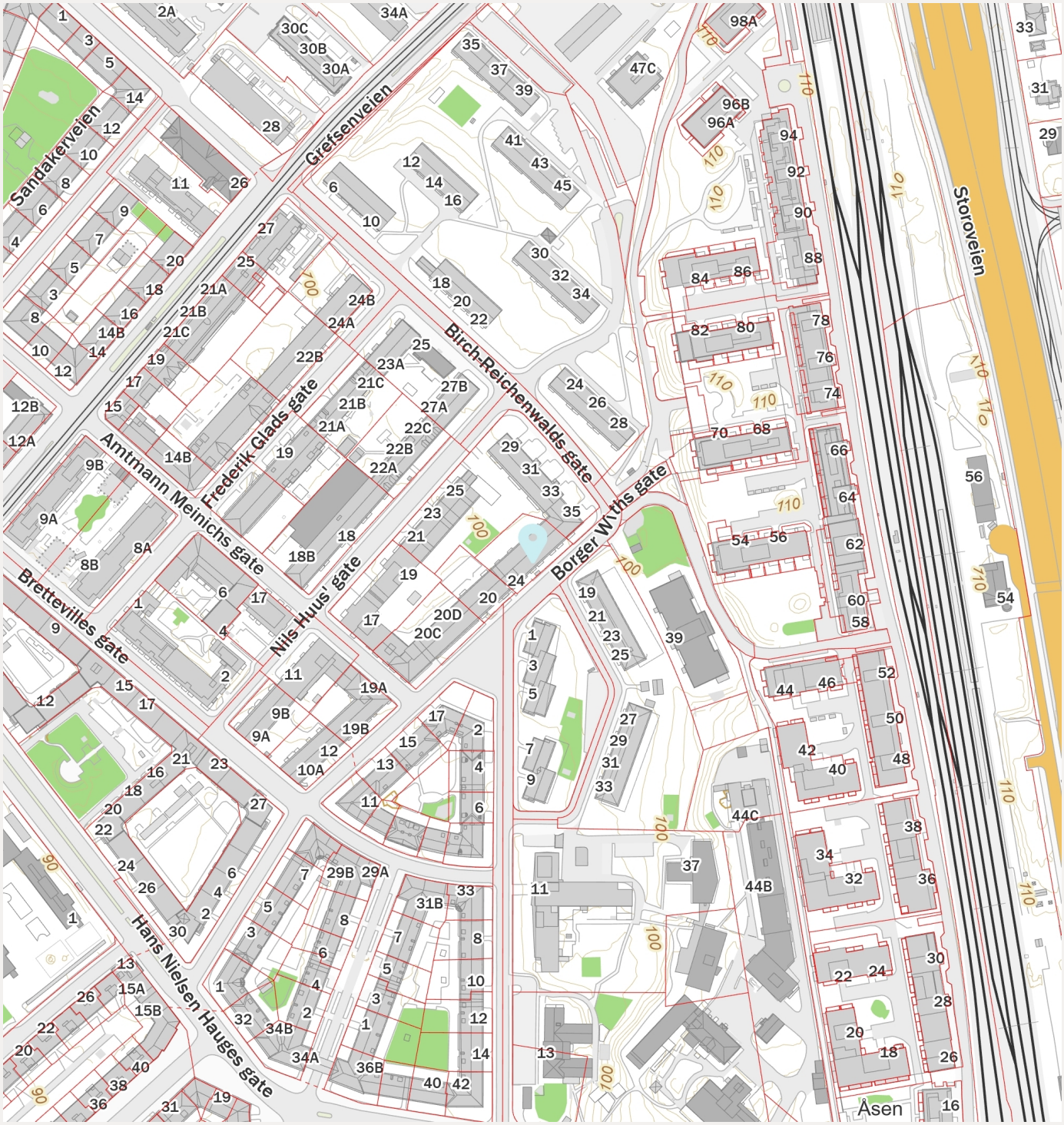


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Borger Withs gate 22, 0482 OSLO

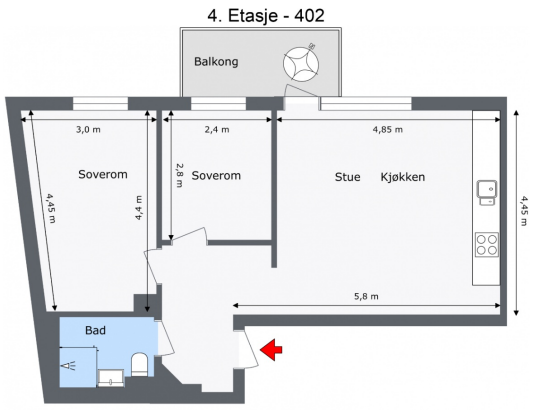
OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 82

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²

Borger Withs gate 22



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26180 **Eiendomsverdi ref nr:** RJ5437

Foretak: Køste Takst

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste
Uavhengig Takstingeniør
per@koste-takst.no
466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel 33 i Borger Withs Gate 22 Borettslag. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Brl. er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold på felles areal. Påkostninger rundt dette punktet må påregnes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

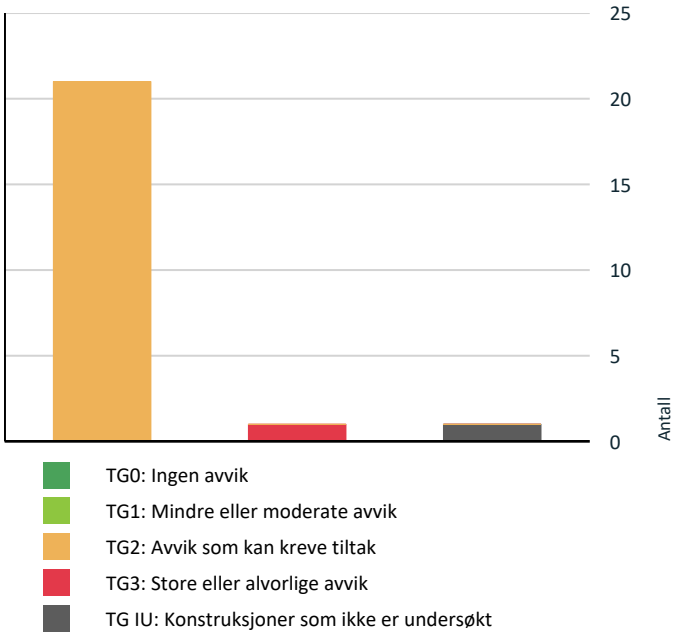
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men kjøkkenet er flyttet ut i stue og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > 4 etg. > Stue/Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmekabler på bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4 etg. > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etg. > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverket på 1 m. og avviker fra dagens krav på 1,2 m. når høyden er over 10 m. til bakken. Gå til side
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det finnes ikke kursfortegnelse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Foreligger ikke dokumentasjon på rør gjennomføringer på kjøkkenet mot nabo andel.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Leiligheten har laminatgulv, malte vegg- og himlingsflater og kjøkkeninnredning i stue/kjøkken. Badet har flislagte overflater og sanitærinnredning.

Selger opplyser at det ikke er utført arbeider i selgers eiertid. Selger har begrenset kjennskap til og dokumentasjon om tidligere utførte arbeider. Alder på innvendige arbeider er ikke dokumentert.

Vinduer og balkongdør er av eldre dato. Vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Vedlikehold
Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygg.

Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og tiltak bør/må påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Borger Withs gate 22 - Fasadeendring - Oppføring av balkonger - Bygård. Ferdigattest fra 2010 foreligger.

UTVENDIG

TG IU Bygning

Beskrivelse

Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i betong/murkonstruksjon, utvendig pusset og overflatebehandlet med maling. Det er registrert skjevheter, riss, sprekker og avskalling på fasaden. Det antas at ytterveggene er isolert i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet, men dette er ikke dokumentert. Grunn og fundamenter antas utført som betongkonstruksjoner til fast grunn, med drenering fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon eller observasjoner som bekrefter dreneringens alder eller funksjon, og det må derfor påregnes redusert effekt og økt risiko for fuktinntrengning, noe som også er registrert i kjeller med saltutslag bl.a. Takkonstruksjonen er et saltak, trolig tekket med papp eller tilsvarende materiale. Tekking og konstruksjon er ikke fysisk inspisert, og vurdering er basert på antagelser. Tilkomstforhold har ikke tillatt befaring av taket.

Adkomst til leiligheten skjer via felles oppgang og korridorer med originale overflater.

Vedlikehold av felles bygningsdeler er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen ble oppført i 1961 og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet lufttetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Tilstandsrapporten omfatter den aktuelle leiligheten og de bygningsdeler og installasjoner som inngår i undersøkelsesomfanget. Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert. Vinduer og ytterdører vurderes i den grad de omfattes av rapportens undersøkelsesomfang. Det anbefales å innhente borettslagets vedlikeholdsplaner og eventuelle tilstandsrapporter for felles bygningsdeler.

Det presiseres at skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse avdekkes ved befaringen. Dette gjelder særlig tettesjikt i våtrom, skjulte konstruksjoner og vann- og avløpsinstallasjoner. Alder, slitasje og bruk kan medføre at slike forhold utvikler seg eller blir synlige over tid.

Det er ikke foretatt undersøkelser hos bygningsmyndighetene utover det som eventuelt fremgår av rapporten. Ferdigattest er ikke innhentet, og det er ikke kontrollert om det er utført søknadspliktige endringer som mangler nødvendig tillatelse.

Det anbefales for øvrig å gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, vedlikeholdsplaner og husordensregler.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer i treverk med isolerglass. Utydelig stempling, men trolig fra 90-tallet.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er registrert mangelfulle innsettingsdetaljer og ufagmessig utført utvendig listing.
Vinduskarmer har slitasje og sprekkdannelser i trevirket.
Det er registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer.
Det er registrert utvendig vær- og klimaslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene er fra 1990-tallet og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og utskiftinger må påregnes.

Vedlikehold, herunder justering, utskifting av beslag og pakninger samt overflatebehandling. Utvendige innsettingsdetaljer og listverk må utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Vedlikehold kan forlenge levetiden, men utskifting av vinduer må påregnes for å lukke avvik.

Kondensering har medført fuktskader på enkelte vinduer. Ventilasjonen bør forbedres for å redusere risikoen for ytterligere skader.

Vinduenes alder og utførelse tilsier begrenset varme- og lydisolasjon sammenlignet med dagens standard. I bymessige områder må det påregnes at utvendig støy og lyd kan være merkbar innvendig. Det er ikke foretatt støymålinger

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør, brann og lydklassifisert. B30/35dB. Ukjent alder.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Entrédøren bærer preg av manglende vedlikehold, med synlige merker og sår på dørblad og karm. Sikkerhetslåsen er fjernet, og det er registrert tegn til tidligere tilpasninger av døren

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold og utbedring av dørens overflater. Tidligere tilpasninger bør kontrolleres, og det bør vurderes å montere ny sikkerhetslås.

Manglende vedlikehold kan medføre ytterligere slitasje og redusert levetid. Fjernet sikkerhetslås kan gi redusert innbruddssikkerhet.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i trerammer med 2-lags isolerglass fra 1997.

Punktering av vinduer i balkongdør kan være vanskelig å oppdage og krever ofte spesielle lysforhold.

Generelt bør det påregnes at dører vil ha behov for justering med jevne mellomrom, da trevirkets dimensjoner endrer seg med varierende værforhold.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Balkongdøren fremstår med tydelige tegn til slitasje og redusert funksjon. Det er registrert symptomer som treghet ved åpning og lukking, manglende tetthet og slitasje på overflater og pakninger. Det må påregnes vedlikehold i form av justeringer, utskifting av pakninger og overflatebehandling.
Slike tiltak vil kunne gi midlertidig bedring, men anses ikke tilstrekkelig for å lukke det tekniske avviket. For å oppnå tilfredsstillende funksjon, tetthet og energieffektivitet bør balkongdøren skiftes.

Dørens alder og utførelse tilsier begrenset varme- og lydisolasjon sammenlignet med dagens standard. I bymessige områder må det påregnes at utvendig støy og lyd kan være merkbar innvendig. Det er ikke foretatt støymålinger

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong på ca. 5 m². i stålkonstruksjon dekket med terrassebord.

Rekkverket er på 1 m.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket terrassebord.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket på 1 m. og avviker fra dagens krav på 1,2 m. når høyden er over 10 m. til bakken.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebord bør overflatebehandles eller skiftes for å lukke avvik.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulvet er belagt med laminat. Ukjent alder.

Vegger:
Malte overflater på tapet og strié. Detalje tapet på kontrastvegg på et soverom. Ukjent alder.

Himling:
Malte overflater på betong.
Takhøyde på ca. 2,58 m. i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe knirk i gulvene samt ufagmessig utførte avslutninger og overganger enkelte steder. Overflatene bærer preg av bruksslitasje, med stedvise merker, riper og sår. Utførelsen fremstår enkelte steder som mindre nøyaktig, med mangelfull tilpasning og avslutning av materialer.

Avvikene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk og bruksmessig karakter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre ufagmessige avslutninger og overganger samt utføre nødvendig vedlikehold av overflatene. Registrert knirk må ses i sammenheng med gulvets oppforede underkonstruksjon, hvor bevegelser kan oppstå ved belastning. Årsaken til knirken bør undersøkes nærmere dersom utbedring er ønskelig.

Avvikene har i hovedsak kosmetisk og bruksmessig betydning. Manglende vedlikehold kan medføre ytterligere slitasje og redusert brukskvalitet.

Det er benyttet laminatgulv på kjøkkengulvet. Dette er et avvik fra kravene i NS 3600:2025 med tillegg AC:2026, hvor kjøkkengulv skal ha fuktbestandig overflate. Laminat er sårbart for fuktpåvirkning ved skjøter og kan ved vanninntrenging få oppsvelling og redusert levetid.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille antas å være i betong med påforet tregulv.

Om måling:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2025. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
Målt høydeforskjell på mellom 12 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Det er registrert noe søkk og svanker på overflater da det er ujevnheter i konstruksjon/overflater.
Knirk og svai enkelte steder og må ses i sammenheng med undergulv og punktet ¨Overflater¨
Tilfarer gulv må kontrolleres og festes/skiftes eller fjernes når man utbedrer overflater.
Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Betongdekker fra denne perioden har normalt god bæreevne og funksjon, men det må påregnes at byggetekniske toleranser og lydisolasjon ikke tilfredsstiller dagens krav. Det kan forekomme noe trinnlyd, sjenerende lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

⚠ Radon

Beskrivelse

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at radonnivået i boliger holdes så lavt som mulig. Tiltak anbefales ved radonnivåer over 100 Bq/m³, og nivået bør ikke overstige 200 Bq/m³.

Ifølge NGUs aktsomhetskart for radon ligger bygningen i et område med «meget høy» aktsomhetsgrad, kontrollert 16.10.2026.

Leiligheten ligger i 4. etasje, hvor risikoen for radon fra grunnen normalt er vesentlig lavere enn i de nederste etasjene. Det anbefales å kontakte borettslagets styre for informasjon om eventuelle radonmålinger og gjennomførte tiltak i bygningen.

Siden bygningen ligger i et område med «meget høy» radonaktsomhet, kan måling også være aktuelt i 4. etasje. DSA anbefaler normalt ikke måling fra 3. etasje og oppover, med mindre særlige forhold tilsier det.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører til soverommene og slett dørblad til badet. Ukjent alder og type.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje med merker, sår og noe svelling på dørbladene.
Vriderene er løse.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje på slike dører har en lav konsekvensgrad.
Dørene må skiftes for å lukke avvik.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen har tidligere vært utleid. Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om historikk knyttet til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og tidligere

Tilstandsrapport

leietaker har ikke vært tilgjengelig for å avklare forholdet. Undersøkelsen ved befaringen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder

Vurdering av avvik:
• På grunn av manglende historikk kan tidligere eller eventuell skjult aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ikke utelukkes. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til forholdet. På bakgrunn av manglende opplysninger og begrenset kontroll settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en nærmere kontroll utført av skadedyrfirma for å avklare om det foreligger tegn til aktivitet eller tidligere angrep. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra kontrollen. Inntil nærmere kontroll er utført, kan skjult aktivitet eller eventuelle følgeskader ikke utelukkes.

VÅTROM

4 ETG. > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på badet.

Leiligheten har vært utleid. Ved befaring har det ikke vært mulig å kontrollere funksjon. Uten brukeropplysninger og full funksjonstest kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler. Det anbefales at badet benyttes med forsiktighet inntil nærmere tilstandsvurdering er gjennomført. Renovering er nødvendig for å lukke eventuelle avvik og sikre forskriftsmessig bruk.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badets alder og tidligere vedlikeholds- og rehabiliteringshistorikk er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, tettesjikt eller tekniske installasjoner.

Leiligheten har vært utleid, og det foreligger begrensede brukeropplysninger om badets funksjon og eventuelle tidligere problemer. Det er ikke gjennomført full funksjonstesting ved befaringen.

Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes, særlig knyttet til tettesjikt, sluk og rørinstallasjoner. Badet bør benyttes med forsiktighet inntil tilstanden er nærmere avklart. Renovering må påregnes dersom det skal oppnås en dokumentert og tilfredsstillende teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:
• Badets alder og rehabiliteringshistorikk er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, tettesjikt, sluk eller rørinstallasjoner. Leiligheten har vært utleid, og det foreligger begrensede opplysninger om badets tidligere bruk og funksjon. Full funksjonstesting er ikke gjennomført ved befaringen.

Manglende dokumentasjon og begrensede brukeropplysninger medfører usikkerhet om badets tekniske tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare badets tekniske tilstand og funksjon. Badet bør benyttes med forsiktighet inntil forholdene er nærmere avklart.

Skjulte feil ved tettesjikt, sluk og rørinstallasjoner kan medføre lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Renovering må påregnes dersom nærmere undersøkelser avdekker forhold som ikke lar seg utbedre med lokale tiltak.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Dekket med fliser.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Det er registrert stedvis hullyd på flisene. Ingen større tegn til riss i fugene. Hullyd alene vurderes ikke som et direkte funksjonelt avvik, men kan være et

indikasjonspunkt på svakheter i utførelsen, og bør følges opp ved tegn til bevegelse eller riss.

Himling: Malte slette overflater.

Vurdering av avvik:
• Det registrert små riss og misfarging i mykfuger. Det må påregnes ytterligere riss og forringelse av fugene i løpet av de nærmeste årene, særlig i områder med høy belastning eller bevegelse. Dette vurderes som en naturlig del av aldringsprosessen for et våtrom av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut mykfuger med riss og misfarging ved behov. Fugene bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense ytterligere slitasje og fuktbelastning.

Manglende vedlikehold kan medføre ytterligere nedbrytning av fugene og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet også er mangelfullt.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til sluk i nedsenket dusjhjørne.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Det er registrert stedvis hullyd på flisene. Ingen større tegn til riss i fugene. Hullyd alene vurderes ikke som et direkte funksjonelt avvik, men kan være et indikasjonspunkt på svakheter i utførelsen, og bør følges opp ved tegn til bevegelse eller riss

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokalt svakt fall og søkk i gulvoverflaten i dusjhjørnet. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne uhindret mot sluket.

Det er registrert små riss og misfarging i mykfuger. Det må påregnes ytterligere riss og forringelse av fugene i løpet av de nærmeste årene, særlig i områder med høy belastning eller bevegelse. Dette vurderes som en naturlig del av aldringsprosessen for et våtrom av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet.
Riss i fuger og misfarget silikon kan være tegn på slitasje og fuktbelastning.

Det anbefales å utbedre skadede fuger og skifte silikonfuger ved behov.
For å lukke avviket knyttet til fallforholdene må gulvet utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluket. Dette kan kreve rehabilitering av gulvet med nytt tettesjikt

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med delvis overstøpt klemring. Oppbygning og utførelse av tettesjikt på gulv, vegger og rundt innebygd sisterne er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene eller tilslutningen mellom sluk og tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Klemringen i sluket er overstøpt, noe som begrenser muligheten for kontroll av membranens tilslutning til sluket.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets utførelse eller løsning rundt innebygd sisterne. Det kan derfor ikke fastslås om løsningene har tilfredsstillende tetthet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull kontrollmulighet og ukjent utførelse medfører usikkerhet om tettesjiktets funksjon. Eventuelle utettheter kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes rehabilitering av badet for å lukke avvikene, herunder etablering av nytt dokumentert tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk og tilfredsstillende lekkasjesikring av innebygd sisterne.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant og blandebatteri, speil med belysning, dusjplass med innfellbare dusjdører og blandebatteri samt vegghengt toalett med synlig flomsikring.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal funksjon og forventet bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktrelatert svelling i underskapet til servantinnredningen. Oppbygning og utførelse av innebygd sisterne er ukjent, men synlig flomsikring fra sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadet underskap bør utbedres eller skiftes ut.

Innebygd sisterne har synlig flomsikring, men øvrig oppbygning og utførelse er ukjent. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser ved behov.

Manglende kjennskap til sisternekonstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen og eventuell risiko for skjulte fuktskader.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt avtrekk på badet og med spalte åpning under dørblad for tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksventilen er plassert utenfor dusjsonen. Plasseringen kan medføre redusert ventilasjonseffektivitet og mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Avtrekkskapasiteten er ikke dokumentert eller kontrollert ved måling.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og kondens.

Det anbefales å kontrollere avtrekkskapasiteten og vurdere behovet for tiltak som sikrer tilfredsstillende ventilasjon av hele badet.

4 ETG. > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilliggende konstruksjoner ikke gir fysisk tilgang til egnet sted for hulltaking mot våtsonen.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige overflater i dusjsonen. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold på befaringsdagen.

Hulltaking er mulig å gjennomføre i vegg ved entré eller soverom, men dette er ikke en fuktutsatt del av rommet og resultatet vil kun være misvisende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Manglende mulighet for hulltaking mot våtsonen medfører at skjulte konstruksjoner ikke er undersøkt. Fuktsøk med fuktindikator gir kun indikasjoner på fuktforholdene og kan ikke utelukke skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved befaringen. Skjulte fukt- og råteskader kan likevel ikke utelukkes.

Ved en eventuell rehabilitering av badet bør tilstøtende konstruksjoner åpnes og kontrolleres.

KJØKKEN

4 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og blandebatteri samt keramisk koketopp. Fliser på vegg over benkeplaten. Innredningens alder er ukjent.

Kjøkkenet er utstyrt med høytmontert stekeovn, oppvaskmaskin og plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Ukjent alder.

Det er montert komfyrvakt, men ikke automatisk lekkasjestopper (Waterguard). På grunn av ukjent alder og installasjonstidspunkt er det ikke avklart hvilke krav som gjaldt ved utførelsen. Ettermontering av lekkasjestopper anbefales. Komfyrvaktens funksjon bør kontrolleres.

Hvitevarer og tekniske komponenter er ikke funksjonstestet ved befaringen. Vedlikehold, service og utskifting må påregnes ut fra alder, bruk og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis svelling, merker og sår på kjøkkeninnredningens skrog og fronter samt slitasje og sår i oppvaskkummen. Videre er det registrert løse hengsler og enkelte utførte avslutninger og tilpasninger som fremstår ufagmessig.

Innredningen bærer preg av alder, bruksslitasje og mangelfullt vedlikehold enkelte steder. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, og komfyrvaktens funksjon er ikke kontrollert.

Enkelte soner på koketoppen fungerer ikke optimalt. Displayet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen vurderes å ha passert mer enn 50 % av forventet teknisk levetid. Det må påregnes vedlikehold, herunder utskifting av hengsler, utbedring av skadede deler og tilpasning av ufagmessige avslutninger.

Slike tiltak kan forbedre funksjonen og forlenge levetiden, men for å lukke samtlige avvik må kjøkkeninnredningen på sikt skiftes ut.

Det anbefales å ettermontere automatisk lekkasjestopper og kontrollere komfyrvaktens funksjon.

Manglende vedlikehold kan medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økte kostnader ved senere utbedring.

Utskiftinger av hvitevarer og koketopp må påregnes.

4 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over koketoppen. Ventilatoren resirkulerer luften og er ikke tilkoblet avtrekk til friluft. Det er etablert en separat veggventil.

Ventilasjonens kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor undersøkelsesnivå 1.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler eget avtrekkspunkt. Eksisterende kullfilterventilator resirkulerer luften, mens veggventilen ikke er tilknyttet et avtrekkssystem med naturlig oppdrift eller mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende avtrekk fra kjøkkenet kan medføre opphopning av fukt, matos og fettpartikler, med risiko for dårlig inneklima, kondens og skader på overflater og innredning.

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet til friluft. Mulighetene for dette er begrenset av bygningens eksisterende ventilasjonssystem og konstruksjoner.

Eksisterende veggventil er beregnet for tilluft og skal ikke benyttes som avtrekkskanal. Det kan vurderes å forbedre luftsirkulasjonen ved å føre luften fra kullfilterventilatoren i retning av veggventilen, men dette vil ikke etablere et tilfredsstillende avtrekk.

Avviket kan derfor ikke lukkes med den foreslåtte løsningen

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering til stuen uten at det er etablert tilfredsstillende avtrekk. Avviket lar seg ikke lukke med bygningens eksisterende ventilasjonsløsning. Kostnadsestimatet er ikke satt, da det ikke foreligger en gjennomførbar utbedringsløsning som kan kostnadsberegnes. Ett kostnadsestimat vil da bare være villedende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen til leiligheten består av originale kobberrør fra byggeåret 1961. Det er montert fordelerskap i entré med rør-i-rør-system til badet. Fordelerskapet har stoppekran og flomsikring.

Vanntilførselen til kjøkkenet er koblet til felles stigeledninger hos naboandelen. Det er ukjent når arbeidet ble utført og hvem som har utført installasjonen. Det er benyttet lokale kobberrør til sanitærinstallasjonene.

Deler av vannledningsnettet ligger skjult i vegger, konstruksjoner og innkassinger, noe som begrenser muligheten for kontroll av rørenes utførelse og tekniske tilstand.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Fordelerskapet mangler kursoversikt og beskyttende frontdeksel i pleksiglass.
Vanntilførselen til kjøkkenet er koblet til felles stigeledninger hos naboen. Utførelse og tetting av rørgjennomføringer mellom andelene er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vanninstallasjonene mellom andelene.
De originale kobberrørene fra byggeåret 1961, som benyttes som vanntilførsel til leiligheten, har passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres manglende frontdeksel og etableres kursoversikt i fordelerskapet.

Vanntilførselen til kjøkkenet bør kontrolleres av kvalifisert rørlegger for å avklare utførelse, tilkoblinger, tilgjengelighet og lekkasjesikring. Rørgjennomføringer mellom andelene må undersøkes med hensyn til brann- og lydtetting. Eventuelle mangler må utbedres.

De originale kobberrørene har passert forventet teknisk levetid, og utskifting må påregnes. Videre bruk medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Manglende dokumentasjon og skjulte rørføringer medfører usikkerhet om anleggets tekniske tilstand og utførelse. Det anbefales en samlet kontroll av vanninstallasjonene utført av kvalifisert rørlegger for å avklare behovet for ytterligere tiltak.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene til originalt soil skjult i konstruksjon/sjakt.

Avløpet på kjøkkenet er koblet til soil i nabo andel.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• De originale avløpsrørene av støpejern fra byggeåret har passert forventet teknisk levetid.
Kjøkkenavløpet er ført gjennom til naboandelen og tilkoblet soilrør der. Utførelse, tilkobling og tetting av gjennomføringer mellom andelene er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av avløpsinstallasjonene mellom andelene.
Skjulte avløpsføringer og tilkoblinger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• De originale avløpsrørene har passert forventet teknisk levetid, og utskifting må påregnes. Videre bruk medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og vannskader.

Avløpsinstallasjonene mellom andelene bør kontrolleres av kvalifisert rørlegger for å avklare utførelse, tilkoblinger, dimensjonering og fallforhold. Rørgjennomføringer mellom andelene må undersøkes med hensyn til brann- og lydtetting. Eventuelle mangler må utbedres.

Skjulte rørføringer og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tekniske tilstand. Det anbefales en samlet vurdering av avløpsinstallasjonene og behovet for fremtidig utskifting i samråd med borettslaget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig tilluft via veggventiler i stue/kjøkken og soverom, samt mulighet for lufting gjennom åpning av vinduer. Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg.

Ventilasjonsløsningen er typisk for bygningens oppføringstid og er basert på datidens krav. Luftutskiftingen er avhengig av tilstrekkelig tilluft og fungerende mekanisk avtrekk. Løsningen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens forventninger til ventilasjon og inneklima.

Punktet må ses i sammenheng med ¨Avtrekk på kjøkken¨

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe svakt avtrekk på badet. Ventilasjonens kapasitet og luftmengder er ikke dokumentert eller kontrollert ved måling.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere service eller vedlikehold av det sentrale avtrekksanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Redusert avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima.

Det anbefales å få utført en fagkyndig kontroll av det sentrale avtrekksanlegget, herunder måling av luftmengder og vurdering av behov for justering, rengjøring eller vedlikehold.

Ettersom avtrekket er tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg, bør forholdet avklares med borettslaget.

TG 2 Varmekabler på bad

Beskrivelse

Badet har elektriske varmekabler med ukjent alder og installasjonstidspunkt. Varmekablenes funksjon er ikke kontrollert ved befaringen.

Det er kun foretatt en enkel visuell besiktigelse av tilgjengelige elektriske installasjoner. Det er ikke utført elektrotekniske målinger, funksjonstesting eller kontroll av det elektriske anleggets sikkerhet og tekniske tilstand.

Det anbefales på generelt grunnlag en el-faglig kontroll dersom anleggets tilstand og funksjon ønskes nærmere avklart. Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon og økt risiko for feil over tid.

Vurdering av avvik:
• Varmekablene på badet har ukjent alder og installasjonstidspunkt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tidligere kontroll. Funksjonen er ikke testet ved befaringen, og varmekablenes tekniske tilstand er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert varmekablenes funksjon og tekniske tilstand av kvalifisert elektrofagpersonell.

Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets gjenværende levetid. Eventuelle feil kan medføre redusert varmefunksjon og behov for utbedring eller utskifting. Utskifting av varmekabler kan kreve omfattende inngrep i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eldre originale radiatorer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Ukjent vedlikeholdshistorik på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Anlegget for vannbåren varme består av eldre radiatorer og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Vedlikeholds- og servicehistorikken er ukjent. Anleggets funksjon er ikke kontrollert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Anleggets alder medfører økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og driftsproblemer. Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson for å avklare teknisk tilstand og behov for vedlikehold eller utskifting.

Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler i felles korridor.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det finnes ikke kursfortegnelse.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger og utskiftinger må påregnes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert røykvarsler (ukjent alder) og pulverapparat i boenheten. Det anbefales å funksjonsteste røykvarsleren, skifte batteri ved behov og kontrollere pulverapparatet med hensyn til alder, trykk og eventuelt serviceintervall i forbindelse med eierskifte.

Det er kun utført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av branncellebegrensende konstruksjoner og brannskiller. Det er ikke foretatt inngrep eller åpning av konstruksjoner i forbindelse med befaringen.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen av branncellebegrensende konstruksjoner for boenheten, herunder brannskiller mot tilstøtende boenheter, fellesarealer og etasjeskiller. På bakgrunn av den visuelle kontrollen kan det derfor ikke verifiseres om skjulte brannskillende konstruksjoner har tilfredsstillende utførelse og brannmotstand.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal eier sørge for at byggverket oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer de samlede kravene i byggeforskrift av 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Punktet må ses i sammenheng med rør gjennomføring på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Foreligger ikke dokumentasjon på rør gjennomføringer på kjøkkenet mot nabo andel.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere rørgjennomføringene mellom andelene for å avklare om brann- og lydtettingen er tilfredsstillende. Eventuelle mangler må utbedres av kvalifisert fagperson.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket på 1 m. og avviker fra dagens krav på 1,2 m. når høyden er over 10 m. til bakken.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det finnes ikke kursfortegnelse.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Foreligger ikke dokumentasjon på rør gjennomføringer på kjøkkenet mot nabo andel.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales å kontrollere rørgjennomføringene mellom andelene for å avklare om brann- og lydtettingen er tilfredsstillende. Eventuelle mangler må utbedres av kvalifisert fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

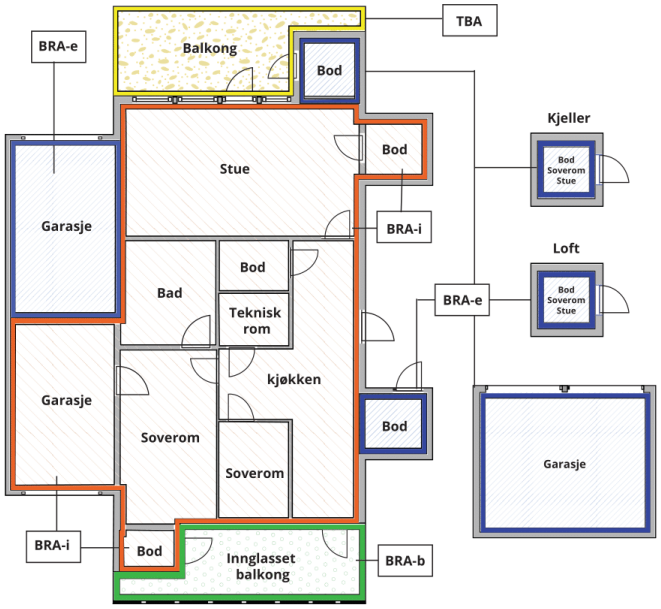
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etg.	51			51	5
Kjeller		3		3	
SUM	**51**	**3**			**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etg.	Entré, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Andel:
Leiligheten er på ca. 51,2 m². og er rundet ned til å være 51 m².

Bod markert med nr. H0402:
Kjellerbod på ca. 2,5 m². og er rundet opp til 3 m². og lagt inn under BRA-e.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens yttervegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men kjøkkenet er flyttet ut i stue og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligen basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring. Det er imidlertid ikke foretatt fullstendig gjennomgang av offentlige godkjenninger, og det kan derfor ikke utelukkes at forhold som ikke er synlige eller dokumentert kan foreligge. Eventuell videre avklaring påhviler kjøper.

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	82	0	0	984.5 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Borger Withs gate 22

Hjemmelshaver
Borger Withs Gate 22 Oslo As

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borger Withs Gate 22 Borettslag	936434649		Malling & Co Forvaltning AS	Borger Withs Gate 22 Oslo As

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Borger Withs gate 22 - et ettertraktet område som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Kort vei til dagligvarebutikker, offentlig kommunikasjon (trikk, t-bane, tog og buss få min. gange unna), kaféer, restauranter og ulike servicetilbud.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebygde flater, men det foreligger noe grøntareal i form av plen i for- og bakhage. Det er enkel beplantning på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med private vei.
Offentlig og privat. Privat ledning/avløp frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger/avløp vedlikeholdes for eiers (Borettslagets) regning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	
2	13.11.2026	
3	13.11.2026	
4	13.11.2026	
5	13.11.2026	
6	16.11.2026	
7	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Forutsetninger

Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Bruksenhetsnummer

Boligtype

Areal

Antall våtrom

Byggeår

Informasjon om selger

Hovedselger

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☐ Nei

Våtrom

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

☐ Ja ☐ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 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 eller utettheter?**

☐ Ja ☐ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?**

☐ Ja ☐ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☐ Ja ☐ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☐ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 **Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☐ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 **Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☐ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☐ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☐ Ja ☐ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☐ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☐ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ufaglært arbeid

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

☐ Ja ☐ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☐ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

☐ Ja ☐ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Planer og godkjenninger

25 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☐ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☐ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 **Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Signatur hovedselger

Dato og sted

Generell kommentar fra selger

enova

Energiattest



Adresse **Borger Withs gate 22, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386820**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80550650**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **114,01**

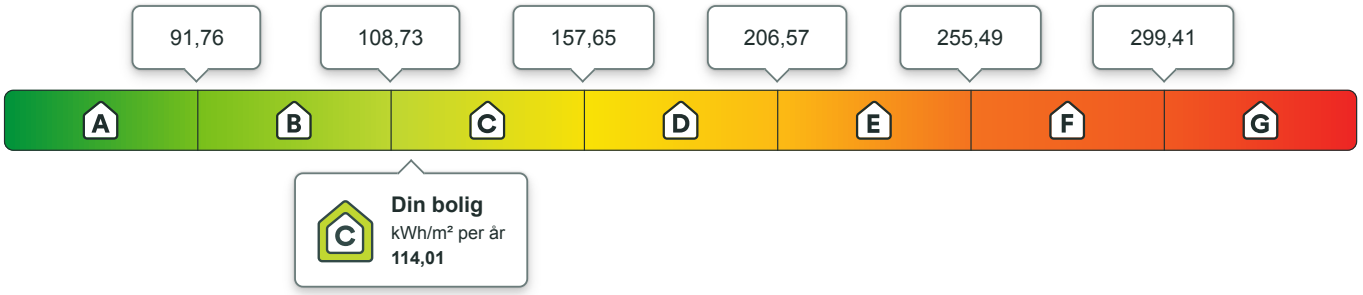
Borger Withs gate 22, 0482 OSLO

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
10 572,50	**114,01**

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

Borger Withs gate 22, 0482 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**

Borger Withs gate 22, 0482 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: 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.

Beregnet formuesverdi 2025

Borger Withs gate 22 - H0402 / andel 33

Oppdrag 19261046 - avlest 16.11.2026

Resultat fra Skatteetatens boligverdikalkulator

Beregnet markedsverdi: 5 630 124 kr

Formuesverdi som primærbolig: 1 407 531 kr

Formuesverdi som sekundærbolig: 5 630 124 kr

Beregningsgrunnlag

Inntektsåret 2025, leilighet, byggeår 1961, areal 51 m² og eierandel 100 %. Adressevalget var Borger Withs gate 22, 0482 OSLO, H0402.

Arealforutsetning

Kalkulatoren etterspør P-ROM eller BOA. Her er 51 m² lagt til grunn ut fra tilstandsrapportens BRA-i og romfordeling: entré, bad/wc, to soverom og stue/kjøkken. Kjellerboden er ikke tatt med. Rapporten oppgir ikke et separat P-ROM-tall. Beregningen er derfor basert på denne arealforutsetningen.

Dette er en oppsummering av kalkulatorresultatet, ikke dokumentasjon på selgers faktisk fastsatte formuesverdi.

Kilde

Skatteetatens boligverdikalkulator for inntektsåret 2025, kontrollert 16.11.2026.

Åpne Skatteetatens boligverdikalkulator

2026-02-16

VEDTEKTER FOR

BORGER WITHS GATE 22 BORETTSLAG

Org. nr. 936 434 649

Vedtatt endret på ekstraordinær GF 16.2.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borger Withs gate 22 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Borger Withs gate 22 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 224, bnr. 82, snr. 1-44 i Oslo kommune.

Loftet på eiendommen er ved stiftelsen fellesareal. Stifter eller dennes rettsetterfølger har enerett til å bygge ut loftet med opptil 4 boenheter. Ferdigstilte boenheter skal inngå i borettslaget som nye andeler. Se også pkt. 15. Retten til utbygging av loft kan ikke slettes uten etter samtykke fra stifter (eller dennes rettsetterfølger).

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 44 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19. Andel 44 skal ikke betale felleskostnader før andelen er godkjent bruksendret og ferdigstilt.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall – og i perioden mellom [signeringsdato og 2 år frem i tid] - fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til

generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Fra og med [signeringsdato] til og med [to år etter signeringsdato] anses borettslaget for å være i en etableringsfase. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler i perioden [signeringsdato] til og med [to år etter signeringsdato]: Utover punkt 1-6 i punkt 12.4 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Det samme gjelder valg av styremedlemmer, med mindre minst et styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter mm

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter , så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

Borettslagets organer plikter å medvirke til gjennomføring av bruksendring av seksjon 44 næring til ny boenhet (andel 44) i borettslaget. Kostnader og inntekter ved slik omgjøring tilfaller stifter uavkortet.

15. Utbygging av loft

Borettslagets organer og andelseierne plikter å yte nødvendig medvirkning til utbygging av loft til nye boenheter, herunder å utvide borettslaget med de nye bygde andelene samt å reseksjonere eiendommen for å innlemme boligene i sameiet.

Retten er tillagt stifter eller dennes rettsetterfølger, og krever ikke nytt generalforsamlingsvedtak.

Inntekter og kostander ved tiltaket tilfaller og bekostes i sin helhet av utbygger.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

STIFTELSESDOKUMENT BORGER WITHS GATE 22 BORETTSLAG

Borger Withs gate 22 Borettslag, stiftes av Borger Withs gate 22 Oslo AS, org. nr. 935 263 395. Stifterens adresse er c/o Malling & Co Forvaltning AS, Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo. Representant for stifteren er Øistein Pedersen som har signaturrett alene for stifteren.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom på **gnr. 224 bnr. 82, snr. 1-44 med adresse Borger Withs gate 22 i Oslo kommune.** Borettslaget vil erverve Borger Withs gate 22 AS som i dag eier eiendommen og innfusjonere dette ved ulovfestet fusjon.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som er en del av stiftelsesdokumentet.

3. Styre og revisor

Første styre for laget skal være:

Styrets leder:

Øistein Pedersen

Styremedlemmer:

Torjus Mykland

Kristoffer Henriksen

Revisjonsfirma BDO AS, Munkedamsveien 45, Postboks 1704 Vika, 0250 Oslo, med organisasjonsnummer 993 606 650, skal være første revisor for laget.

Revisor er Øyvind Hjemgård.

Forretningsfører for Borettslaget: Borger Withs gate 22 Oslo AS, org.nr. 935 263 395.

4. Tegning av andeler og innskudd

Borettslagets andeler skal være pålydende kr 5.000.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

Borger Withs gate 22 Oslo AS, org.nr. 935 263 395, tegner samtlige andeler, dvs. 44 andeler hver pålydende NOK 5.000.

Betaling skal skje til laget innen 60 dager etter stiftelsen.

5. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan med plantegninger for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

6. Åpningsbalanse

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er vedlegg 3 til stiftelsesdokumentet og inngår som en del av dette.

På bakgrunn av ovennevnte er borettslaget stiftet.

Oslo, den [dato]

.....

Øistein Pedersen

Vedlegg:

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan med plantegninger
3. Åpningsbalanse

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.10.2025

VEDTEKTER FOR

BORGER WITHS GATE 22 BORETTSLAG

[UNDER STIFTELSE]

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borger Withs gate 22 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Borger Withs gate 22 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 224, bnr. 82, snr. 1-44 i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 44 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19. Andel 44 skal ikke betale felleskostnader før andelen er godkjent bruksendret og ferdigstilt.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall – og i perioden mellom [signeringsdato og 2 år frem i tid] - fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.10.2025

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Fra og med [signeringsdato] til og med [to år etter signeringsdato] anses borettslaget for å være i en etableringsfase. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler i perioden [signeringsdato] til og med [to år etter signeringsdato]: Utover punkt 1-6 i punkt 12.4 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Det samme gjelder valg av styremedlemmer, med mindre minst et styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter mm

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

Borettslagets organer plikter å medvirke til gjennomføring av bruksendring av seksjon 44 næring til ny boenhet (andel 44) i borettslaget. Kostnader og inntekter ved slik omgjøring tilfaller stifter uavkortet.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2025

Bygge- og finansieringsplan

Borger Withs gate 22 Borettslag

Kostnadsoverslag:

Kjøpesum for [hjemmelshaver] - eiendomsverdi	kr	194 700 000
Egenkapital (innskudd + andelskapital):	kr	194 700 000
Lånekapital:	kr	-

Lånebehov:

Totalt lånebeløp hos bank:	kr	-
Løpetid:		
Nominell rente:		

Driftsbudsjett:

Alm. Driftsutgifter for Eierseksjonssameiet:			
Renovasjon/vaktmester	kr	100 000	
Forretningsførsel:	kr	50 000	
Regnskap, forrførsel, Revisjon:	kr	45 000	
Komm. avgifter:	kr	65 000	
Forsikring:	kr	45 000	
Div driftsutgifter	kr	45 000	
Strøm fellesarealer	kr	25 000	
Annet/uforutsette utgifter	kr	20 000	Månedlig utgifter
Sum alm. driftsutgifter:	kr	395 000	kr 32 917

Stipulert ca pr kvm	
kr	20

Borettslaget svarer for sin sameierbrøk i sameiet, 1690/1743	kr	382 989	Månedlig del brl
Borettslagets egne utgifter til forretningsførsel mm	kr	50 000	
Borettslagets budsjetterte totalte utgifter	kr	432 989	kr 36 082

Kostnader fordeles mellom andelseierne forholdsmessig etter arealbrøk. Enhetsutgifter kan utliknes likt på andelseierne.

Fordeling av felleskostnader og finansieringsplan:

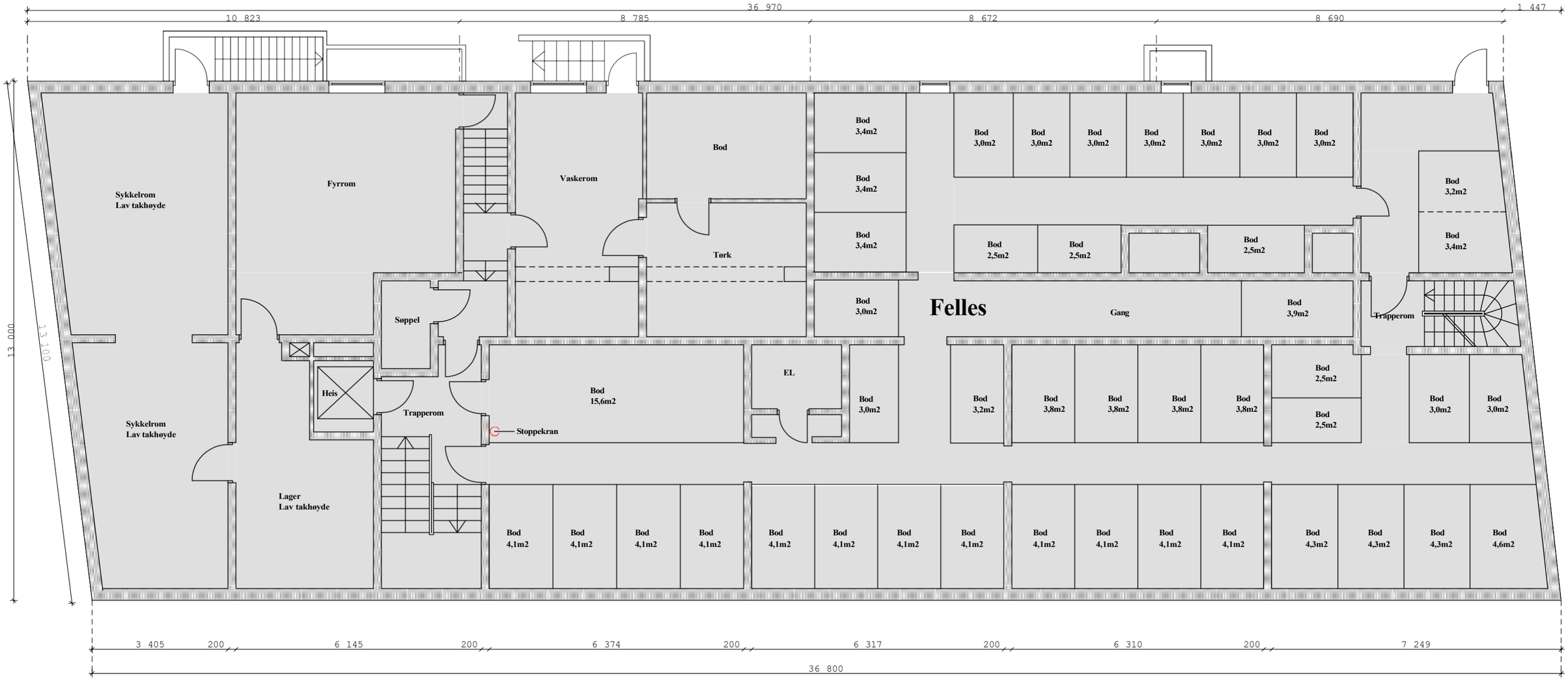
Andel	Seksjon	H-nummer/etasje	Brøk/areal	Totalpris/innskudd	Fellesgjeld :	Pris	Fellesutgifter/mnd:	Andel lån/mnd
1	1	H0107	38,7	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 793	kr -
2	2	H0106	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
3	3	H0105	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
4	4	H0104	38,9	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 797	kr -
5	5	H0103	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
6	6	H0102	38	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 778	kr -
7	7	H0101	38,5	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 789	kr -
8	8	H0209	38,7	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 793	kr -
9	9	H0208	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
10	10	H0207	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
11	11	H0206	38,9	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 797	kr -
12	12	H0205	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
13	13	H0204	38	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 778	kr -
14	14	H0203	38,5	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 789	kr -
15	15	H0202	51,5	kr 4 800 000	kr -	kr 4 800 000	kr 1 055	kr -
16	16	H0201	39,8	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 815	kr -
17	17	H0309	38,7	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 793	kr -
18	18	H0308	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
19	19	H0307	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
20	20	H0306	38,9	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 797	kr -
21	21	H0305	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
22	22	H0304	38	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 778	kr -
23	23	H0303	38,5	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 789	kr -
24	24	H0302	51,5	kr 4 800 000	kr -	kr 4 800 000	kr 1 055	kr -
25	25	H0301	39,8	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 815	kr -
26	26	H0409	38,7	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 793	kr -
27	27	H0408	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
28	28	H0407	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
29	29	H0406	38,9	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 797	kr -
30	30	H0405	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
31	31	H0404	38	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 778	kr -
32	32	H0403	38,5	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 789	kr -
33	33	H0402	51,5	kr 4 800 000	kr -	kr 4 800 000	kr 1 055	kr -
34	34	H0401	39,8	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 815	kr -
35	35	H0509	38,7	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 793	kr -
36	36	H0508	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
37	37	H0507	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
38	38	H0506	38,9	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 797	kr -
39	39	H0505	38,4	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 786	kr -
40	40	H0504	38	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 778	kr -
41	41	H0503	38,5	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 789	kr -
42	42	H0502	51,5	kr 4 800 000	kr -	kr 4 800 000	kr 1 055	kr -
43	43	H0501	39,8	kr 4 500 000	kr -	kr 4 500 000	kr 815	kr -
44	44	H-0108	50	kr 3 000 000	kr -	kr 3 000 000	kr 1 024	kr -
Totalt			1761,7	kr 194 700 000	kr -	kr 194 700 000	kr 36 082	kr -

Plantegninger:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.10.2025

Plan kjeller Etasje



Felles

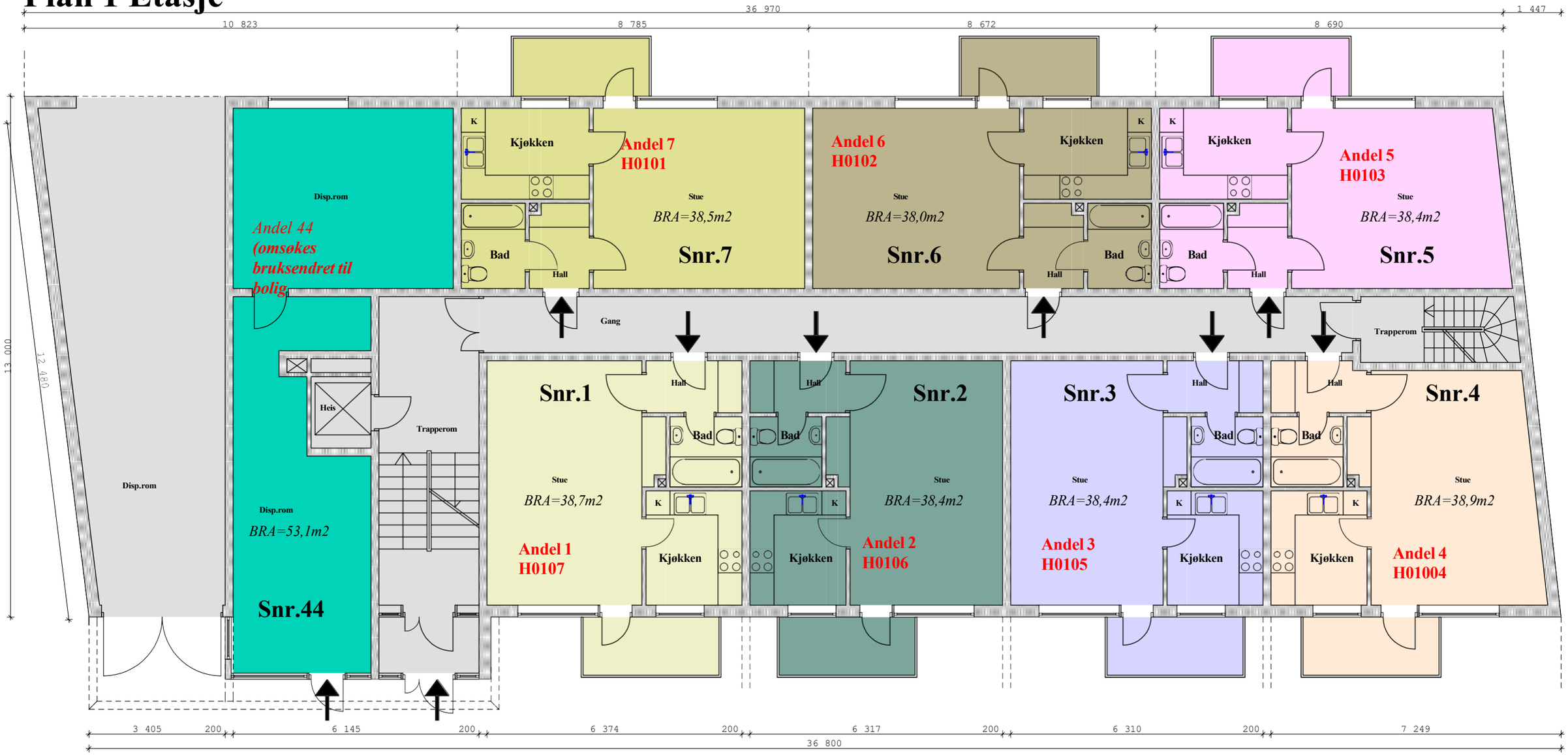
Plantegninger til stiftelse
Borger Withs gate 22 Borettslag

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn	Fag	Målestokk	Dato
Seksjonering **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	ARK	1:100	09.01.25
Tegn.tittel **Plan kjeller etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan 1 Etasje



BRA per enhet, uten balkonger og fellesareal.

Snr.1	*BRA=38,7m2*
Snr.2	*BRA=38,4m2*
Snr.3	*BRA=38,4m2*
Snr.4	*BRA=38,9m2*
Snr.5	*BRA=38,4m2*
Snr.6	*BRA=38,0m2*
Snr.7	*BRA=38,5m2*
Snr.44	*BRA=53,1m2*

Snr.1
Snr.2
Snr.3
Snr.4
Snr.5
Snr.6
Snr.7

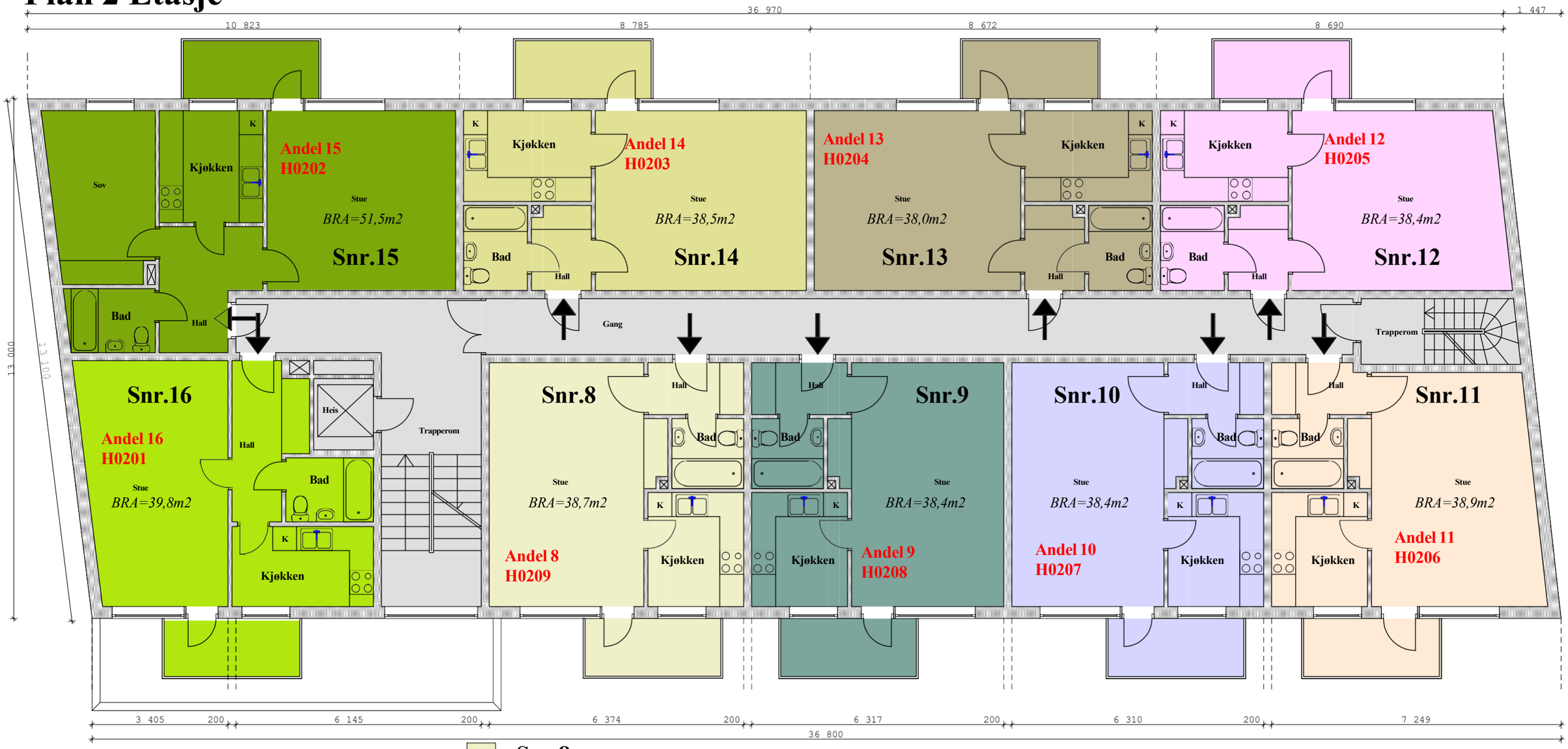
Felles
Snr.44

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan 1 etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan 2 Etasje



BRA per enhet, uten balkonger og fellesareal.

Snr.8	*BRA=38,7m2*
Snr.9	*BRA=38,4m2*
Snr.10	*BRA=38,4m2*
Snr.11	*BRA=38,9m2*
Snr.12	*BRA=38,4m2*
Snr.13	*BRA=38,0m2*
Snr.14	*BRA=38,5m2*
Snr.15	*BRA=51,5m2*
Snr.16	*BRA=39,8m2*

Snr.8
Snr.9
Snr.10
Snr.11
Snr.12
Snr.13
Snr.14
Snr.15
Snr.16

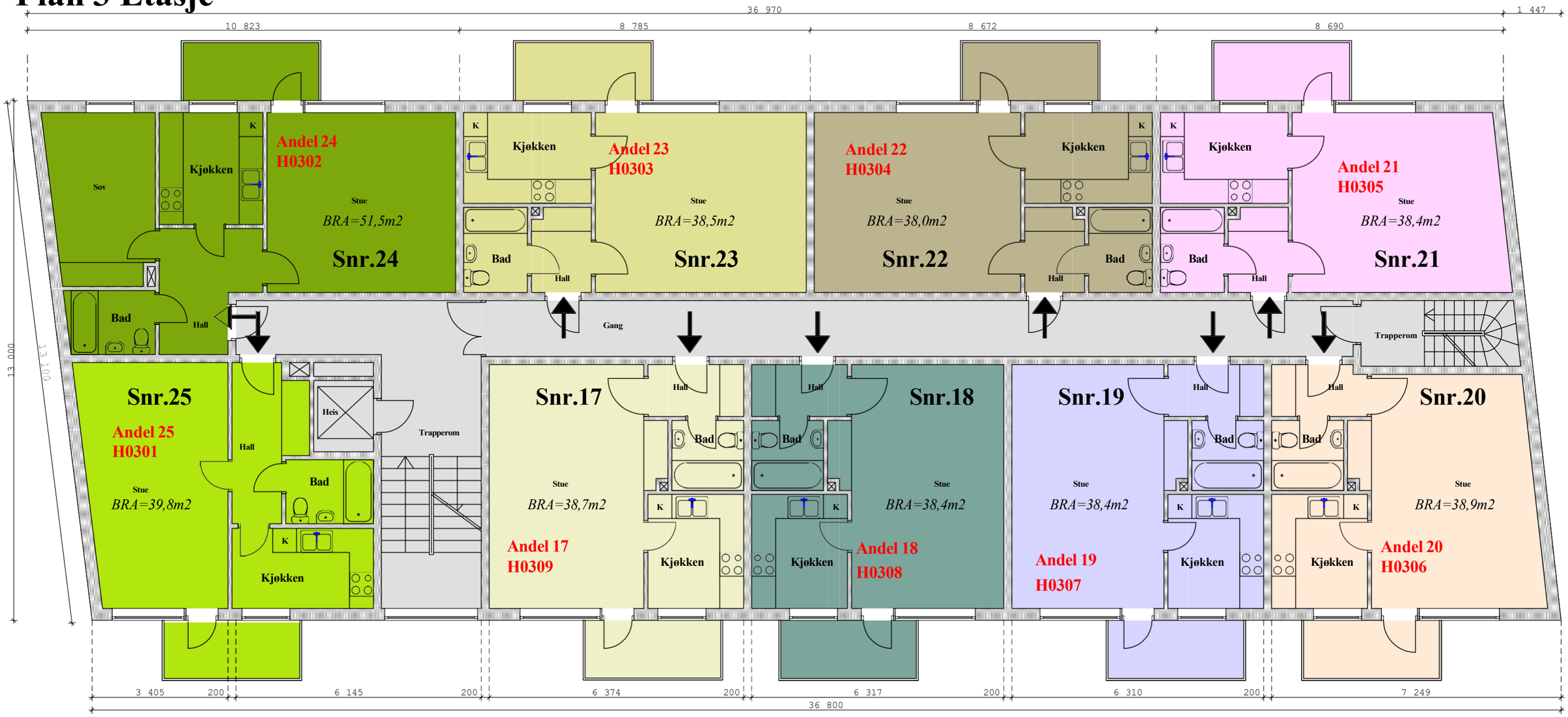
Felles

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan 2 etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan 3 Etasje



BRA per enhet, uten balkonger og fellesareal.

Snr.17	*BRA=38,7m2*
Snr.18	*BRA=38,4m2*
Snr.19	*BRA=38,4m2*
Snr.20	*BRA=38,9m2*
Snr.21	*BRA=38,4m2*
Snr.22	*BRA=38,0m2*
Snr.23	*BRA=38,5m2*
Snr.24	*BRA=51,5m2*
Snr.25	*BRA=39,8m2*

Snr.17
Snr.18
Snr.19
Snr.20
Snr.21
Snr.22
Snr.23
Snr.24
Snr.25

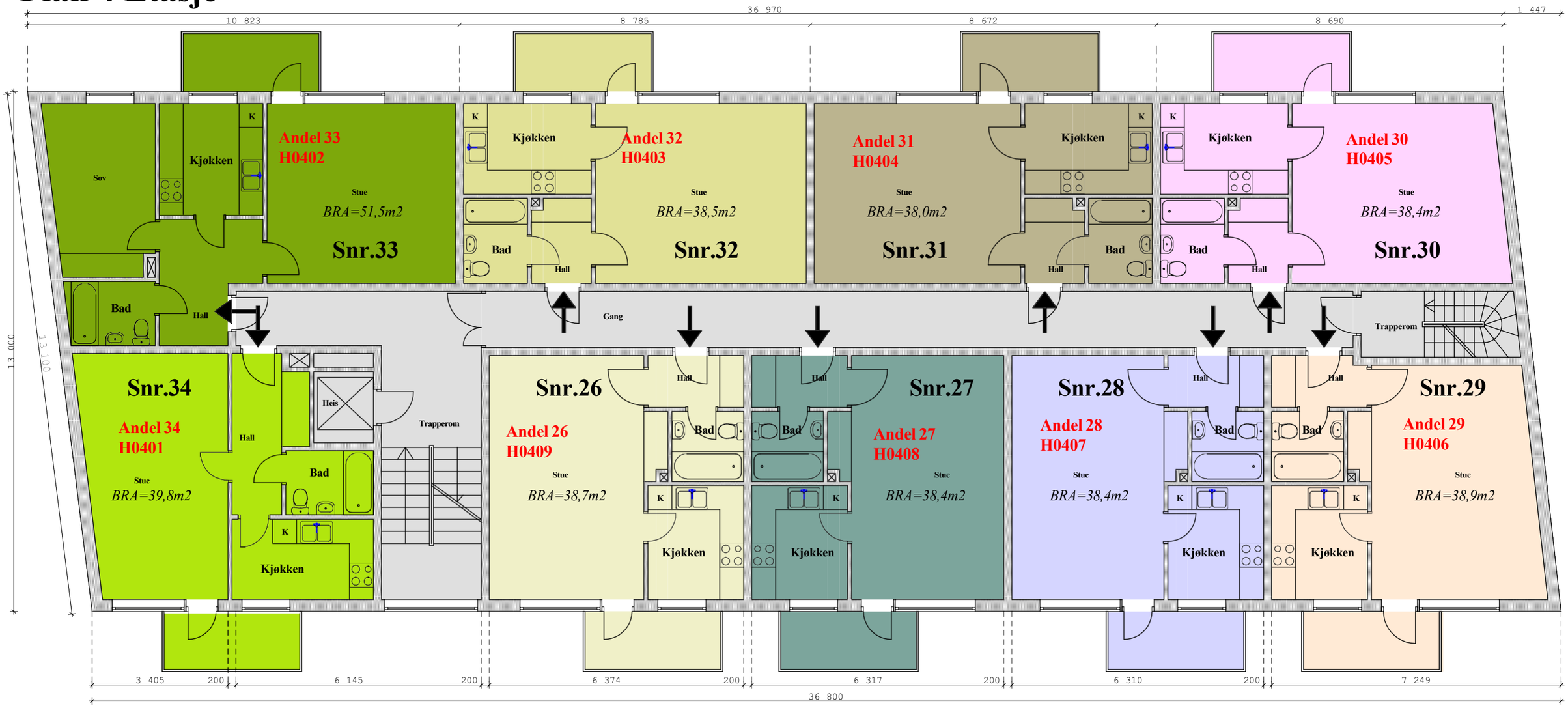
Felles

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan 3 etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan 4 Etasje



BRA per enhet, uten balkonger og fellesareal.

Snr.26	*BRA=38,7m2*
Snr.27	*BRA=38,4m2*
Snr.28	*BRA=38,4m2*
Snr.29	*BRA=38,9m2*
Snr.30	*BRA=38,4m2*
Snr.31	*BRA=38,0m2*
Snr.32	*BRA=38,5m2*
Snr.33	*BRA=51,5m2*
Snr.34	*BRA=39,8m2*

Snr.26
Snr.27
Snr.28
Snr.29
Snr.30
Snr.31
Snr.32
Snr.33
Snr.34

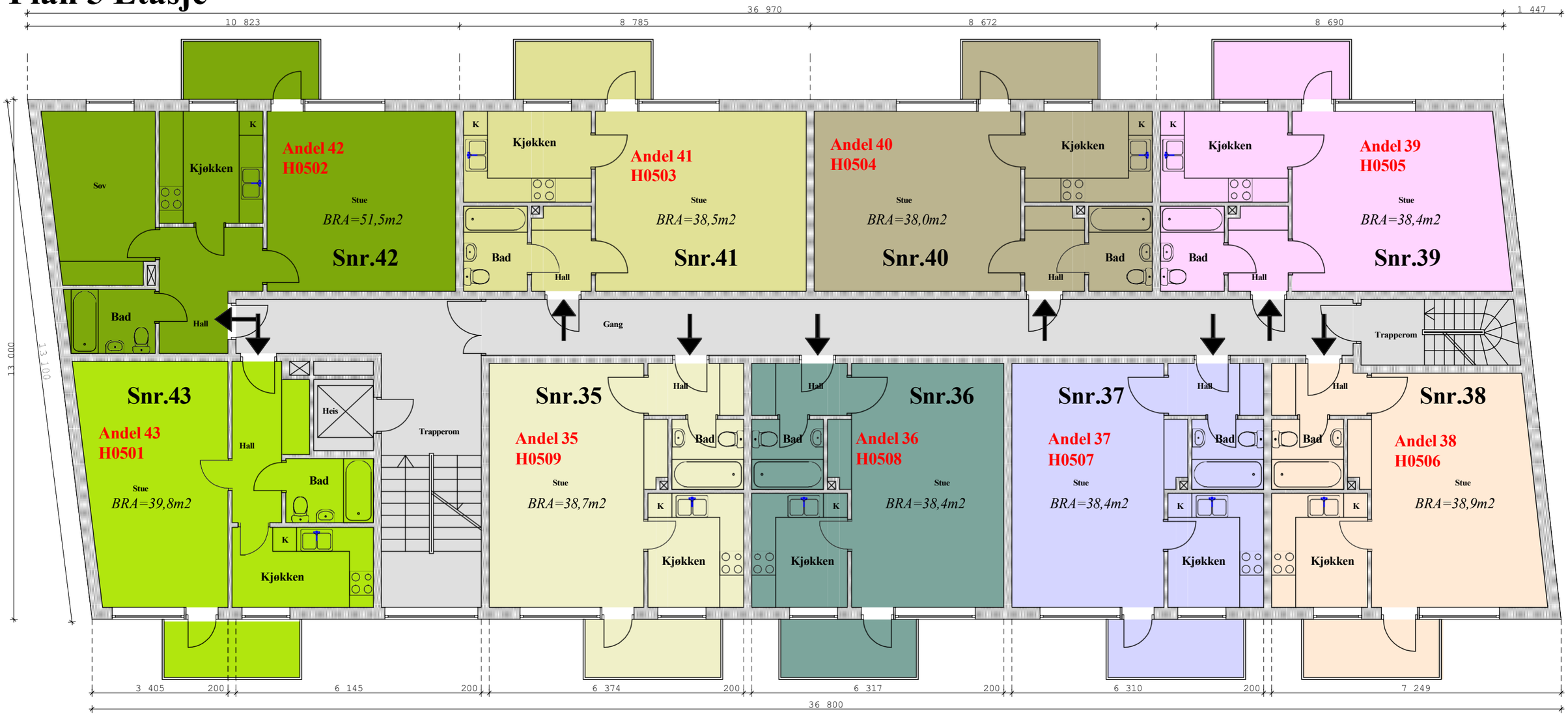
Felles

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan 4 etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan 5 Etasje



BRA per enhet, uten balkonger og fellesareal.

Snr.35	*BRA=38,7m2*
Snr.36	*BRA=38,4m2*
Snr.37	*BRA=38,4m2*
Snr.38	*BRA=38,9m2*
Snr.39	*BRA=38,4m2*
Snr.40	*BRA=38,0m2*
Snr.41	*BRA=38,5m2*
Snr.42	*BRA=51,5m2*
Snr.43	*BRA=39,8m2*

Snr.35
Snr.36
Snr.37
Snr.38
Snr.39
Snr.40
Snr.41
Snr.42
Snr.43

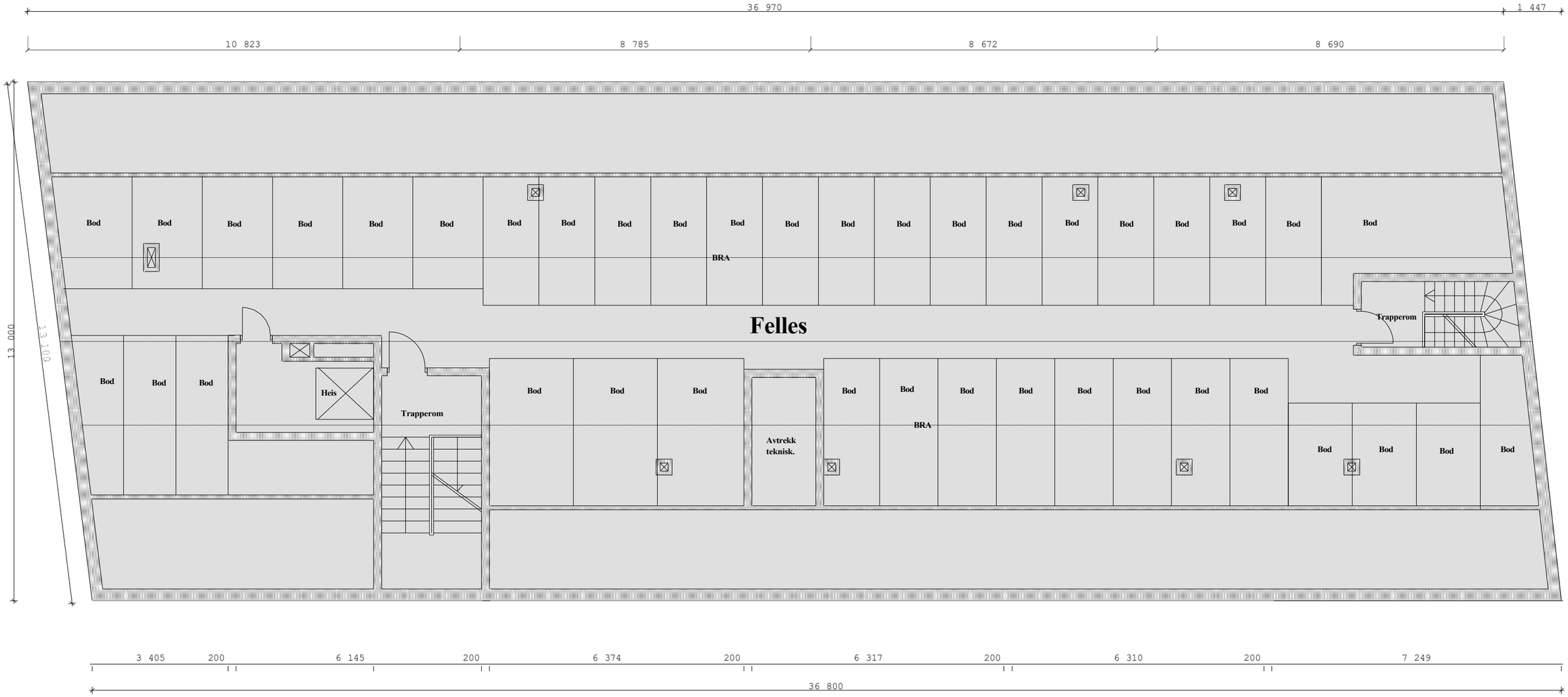
Felles

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan 5 etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

Plan Loft Etasje



Felles

NB: På grunn av bygningens alder kan tegningsunderlaget og arealberegningene gi små avik i mål noen steder.

Indeks	Dato	Sign	Anmerkninger

Prosjektnavn **Seksjonering** **Borger Withs gate 22, Gnr.224 Bnr.82, Oslo**	Fag ARK	Målestokk 1:100	Dato 09.01.25
Tegn.tittel **Plan Loft etasje**	Ferd.grad	Sign	Kontr
Tiltakshaver **Erla Eiendom AS**			Ideks
Ansvarlig søker **Wenche Meyer-Olsen Arkitektkontor**			

ÅPNINGSBALANSE

BORGER WITHS GATE 22 BORETTSLAG

PER 02.10.2025

EIENDELER	
Omløpsmidler	
Bankinnskudd	220 000
Sum omløpsmidler	**220 000**
SUM EIENDELER	**220 000**

GJELD OG EGENKAPITAL	
Egenkapital	
Andelskapital	220 000
Sum egenkapital	**220 000**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**220 000**

Note: Åpningsbalansen er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo, 2.10.2025

For Borger Withs gate 22 Oslo AS, org.nr. 935 263 395

_____

Øistein Pedersen

Electronic signature

Signed by

Pedersen, Øistein



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

02.10.2025 13:54:06

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

Budsjettforslag

Borger Withs gate 22 Borettslag

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	961 400	
3601	Tillegg varme	317 160	
3620	TV / Bredbånd	184 800	
	Sum inntekt	**1 463 360**	
	KOSTNAD		
6200	Strøm- og energikostnader	-50 000	Strøm til fellesareal
6200	Tillegg varme	-317 160	Kr 15,- pr kvm, fjernvarme. Skilles ut som en egne linje på giro for felleskostander, avregnes ikke.
6310	Vaktmester	-124 500	Vaktmestertjenester. Entura AS
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-145 000	660 liter x 6, 1 gang pr uke. Kr 23 738 pr dunk. Tillegg låst dør gebyr
6329	Vann og avløp årsgebyr	-97 000	Vann inn. 1762 kvm x 1.1 x 49,70. 15 % mva
6329	Vann og avløp forbruk	-65 000	Vann ut. 1762 kvm x 1,1, x 33,13. 15 % mva.
6340	Heisalarm	-2 000	Alarmoverføring. Estimat, avtale må inngås.
6361	Fast renhold	-81 500	1 oppgang, 1 gang pr uke. Clean Service AS
6364	Matteleie	-10 000	
6390	Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter
6420	Bevar HMS	-8 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6601	Vedlikehold	-50 000	Div serviceavtaler
6611	Heis	-10 000	Serviceavtale Lian Heis AS.
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-13 000	Serviceavtale brannvarslingsanlegg. EDA Elektro Data AS
6700	Revisjonshonorar	-9 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-87 900	
6951	TV/Bredbånd	-184 800	Kr 350,- pr enhet. Estimat
7500	Forsikringer	-198 000	Bygningsforsikring kr 4 500,.- pr enhet
7720	Generalforsamling	-3 000	
	Sum kostnad	**-1 463 360**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
	Endring disponible midler	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Byggesakspakke

Borger Withs gate 22 - oppdrag 19261046

Oslo, gnr. 224 bnr. 82 - H0402

1. Historiske vedtak og ferdigattest for boligblokk 08.12.1961
195400095 / 2002080487 / 5653559

2. Historiske plantegninger, fasader og snitt med approbasjonsstempel
195400095 / 2002080487 / 5653561

3. Rammetillatelse for balkongtiltak
200908560 / 2009099510 / 2376860

4. Godkjent plan E-1, etasje 1-5, balkongtiltak
200908560 / 2009095415 / 2283434

5. Ferdigattest for balkongtiltak 30.11.2010
200908560 / 2010120178 / 2902899

6. Tillatelse til rørgjennomføringer 16.01.2026
202522825 / 2026004665 / 900767755

7. Tillatelse til bruksendring i første etasje 19.05.2026
202522721 / 2026051563 / 901113350

8. Planvedlegg A21-01 til bruksendring i første etasje
202522721 / 2026051563 / 901101981

9. Klagevedtak om midlertidig forbud 09.10.2024
202450048 / 2024621601 / 11590309

Om dokumentpakken

Felles byggesaksunderlag for eiendommen, tilpasset oppdrag 19261046 / H0402. Kommunale originaler, sidestørrelser og rekkefølge er bevart. Tillatelsen og planvedlegget om bruksendring gjelder første etasje. Pakken dokumenterer ikke i seg selv godkjenning av dagens planløsning i H0402. Forsiden er tilpasset 16.11.2026; originaldokumentene er ikke oppdatert med nye oppslag.

A P P R O B A S J O N

Jnr. 2265/54. SN/AL.

Vedr.: 22 Borger Withsgt.

Eier: h.r.adv. C. L. Aall, Drammensveien 16.

Anm.: ark. Mauritz Sundt Hansen, Drammensveien 20A.

Arb. art: Boligblokk.

Oslo bygningsråd gjorde i möte den 8/9-1954 sådant vedtak:

" På de betingelser som er stillet i byplankontorets, brannvesenets og helserådets uttalelse av henholdsvis 5/4- og 24/6- 9/7 og 13/7-1954 gis følgende unntak:

Unntak fra byplanvedtektenes:

§ 1 ... for innredning av butikklokale i boligströk, og

§ 3 ... (jfr. vedtekt til bygningslovens § 66.1 og 2) for avvikelse fra de regulerte byggelinjer.

Unntak fra vedtekt til bygningslovens:

§ 67.1 for balkongenes og baldakinenes fremspring större enn 0.6 m (her henholdsvis 1.2 m og 2 m). ×

Unntak fra samme paragraf for manglende avstand mellom baldakin og nabo.

§ 71.2 fordi den midlere gesimshöyden overstiger 15.70 m (her ca. 16.00 m) ×

§ 73.2 fordi takoppbygget legges direkte i nabogrense.

Det må erverves fortauegrunn frem til reguleringslinjen.

Spörsmålet om eventuell gateopparbeidelse (herunder erverv av nödvendig gategrunn) må ordnes ved henvendelse til veisjefen.

Planer og fasader godkjennes. Dog bör hele kjelleren utgraves og rom reserveres leieboerne til sykler, ski m.v.

Vinduene over 2. etasje må være innadslående eller utföres slik at de kan pusses på farefri måte (se forskrifteres kap. 32 § 3)

Redegjörelse må sendes inn."

Det vises til följende påtegninger på situasjonskartet:

Påtegning av 23/3-1954 fra oppmålingsvesenet

" " 1/4-1954 fra vann- og kloakkvesenet

" " 5/4- og 24/6-1954 fra byplankontoret samt följende uttalelser som vedligger i fjerparter:

Byggemeldingen godkjennes i samsvar med foranstående og på grunnlag av bygningsloven med vedtekter og forskrifter og gjeldende bestemmelser forövrig. Byggemeldingen kan ikke betraktes som endelig godkjent för det er tilfredsstillende ordnet med de forhold som er nevnt under punktene 1, 2, 3,7, 14, 15, 16, 17 og 18.

Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo lysverker å gjöre krav på ström til elektrisk oppvarmning i noen som helst form.

För byggetillatelseskort sendes ut, må også följende være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent (særskilt for grunn- og betong og særskilt for de övrige arbeider) / orden for grunn og betong
2. Avgift for tilsyn må være betalt.
3. Material- og arbeidstillatelse (röd seddel) må foreligge (se vedlagte rundskriv av 1/1-1951.)

Bygningsinspektörens kontor må varsles for kontroll.

Oslo, bygningssjefen, den 21. september 1954.

Harald Wildhagen

O.V.

S. Vesheim.

Herr arkitekt Maurits Sundt-Hansen,

Drammensveien 2o A,

O s l o.

Vedr.nr. 22 Borger Withsgt.
Boligblokk.
Jnr. 2265/54/SN/RL.

Kjellerplan innsendt med Deres brev av 22/8-55 og rettet av hensyn til rørgjennomføringen i tilfluktsrom godkjennes.

Deres forslag av 27/8-55 om å isolere ytterveggene på innvendig side med lo cm. siporex og trapperomsvegger med 7½ cm. siporex godkjennes.

Bygningssjefen i Oslo, den 3o. august 1955.

S. Nesheim.

Herr arkitekt Maurits Sundt-Hansen,
Drammensveien 2o a,
O s l o.

Ad. nr. 22 Borger Withsgt.
Boligbygg.
Jnr. 2265/54/SN/RL.

I anledning de korrigerte tegninger innsendt med Deres brev av 3o/9-55 bemerkes:

Etter avtale med arkitekten skal døren til söppelrommet flyttes som vist med rödt. Dog må det först bringes på det rene at dette er statisk forsvarlig.

Taknedlöpet må ikke föres gjennom balkongene (over butikken.) Det kan eventuelt föres ned ved nabogrense, som antydet med rödt i fasaden.

Forövrig godkjennes tegningene på vilkår som tidligere er stillet i saken.

En tillater seg å bringe i erindring följende approbasjonsvilkår som det må redegjöres for:

1) Det må dokumenteres at forhagegrunnen fram til reguleringslinjen er tillagt eiendommen og nytt målebrev tinglyst.

4) Det må redegjöres for hvordan vinduene skal utföres så de kan pusses farefritt.

15) Forhageplan må sendes inn.

17) Som meddelt med vårt brev av 14/5-55 er den beskrevne isolasjon av himling i portrom alt for dårlig. Nytt forslag avventes.

21) Söknad om ansvarsrett for samtlige arbeider (bortsett fra grunn- og betongarbeidene) kan ikke sees å være innkommet.

Byggetillatelseskortet som ble sendt ut, gjelder bare til golv i 1.etasje.

Bygningssjefen i Oslo, den 12. oktober 1955.

Knut Evgner.
Dem.

S.Nesheim

Arkiv

Herr arkitekt Maurits Sundt-Hansen,
Drammensveien 2o A,
O s l o.

Ad. nr. 22 Borger Mitnskt.
Boligblokk.
Jnr. 2265/54/SM/RL.

Rettet tegning av gatefasade innsendt med brev av 4/11-55 godkjennes.

Vedrörende de enkelte punkter i brevet bemerkes:

1. Bemerket.

8. Godkjennes.

15. Bemerket.

17. Den beskrevne isolasjon av himlingen i portrom godkjennes.

21. Bemerket.

Byggningssjefen i Oslo, deb 3. desember 1955.

Y. Riis.
bem.

S. Nesheim.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den
8. desember 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Borger Withsgt. 22

Journalnr.
54/2265/HF.

Arbeidets art
Boligblokk

Avsluttende synsforretning
12/10-61

Bygningens art

Byggherre
A/S Borger Withs gt. 22 v/formannen i styret, o.r. sakfører Helge Schjærve, Klingenbergt. 5, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Maurits Sundt-Hansen, Drammensveien 2o A. Oslo.

Ansvarshavende
Tømmermester Martin Grothe, St. Halvardsgt. 13, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

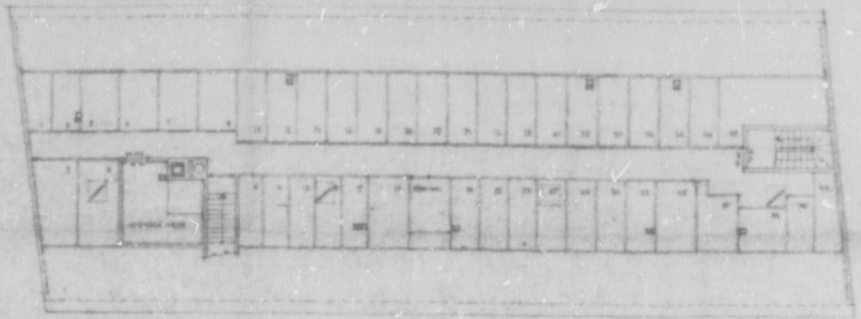
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

Knare Regbo

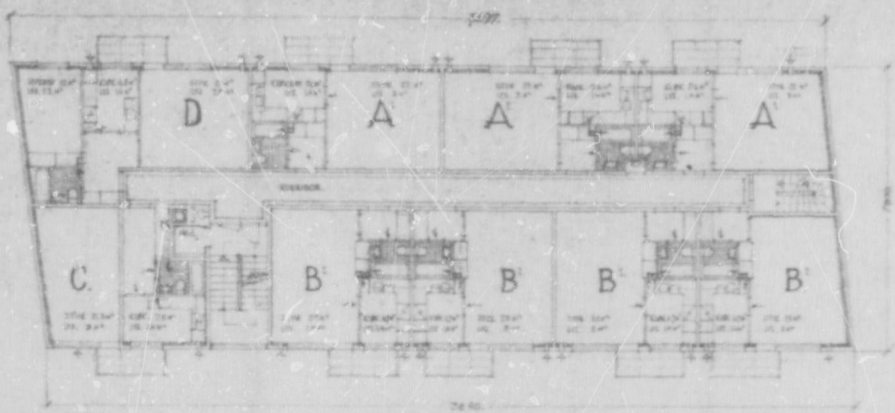
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000 10-60 E. A. T.



-10 K

PLAN INCL. LIFT.



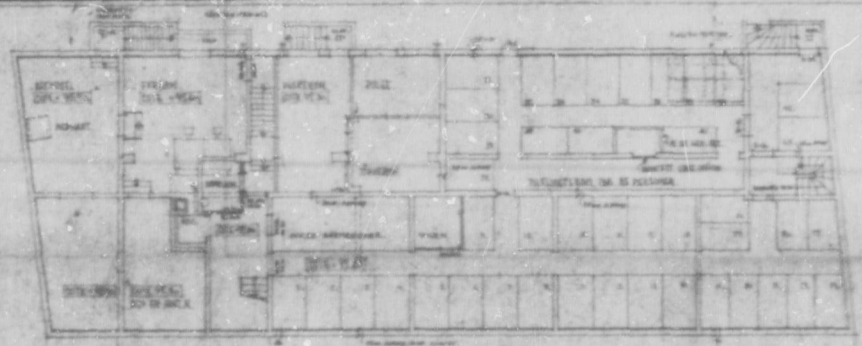
A - 43 INCL. LIFT- EN TRAPHUIS
B - 43 m²
C - 46 m²
D - 62 m²

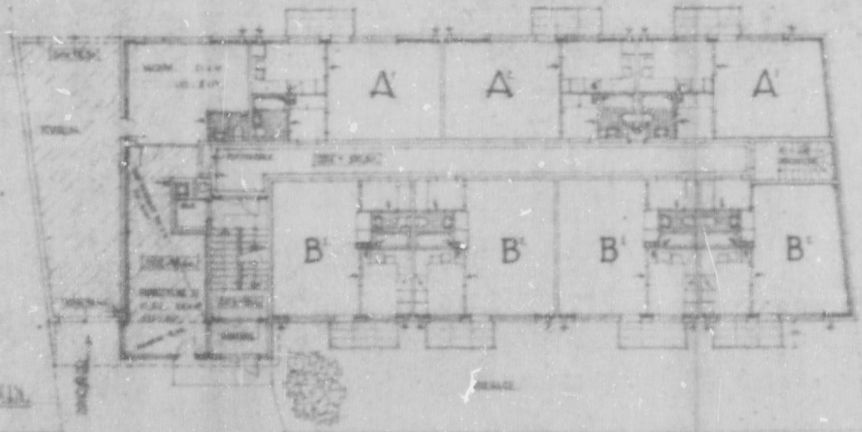
BOUWEN MET DE DAKRAND OP DE 5DE ETAGE.

GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTE AMSTERDAM VOLGENS BESLUIT VAN B. EN W. DD. 15/7-55

APPROBERT

82-02 B.



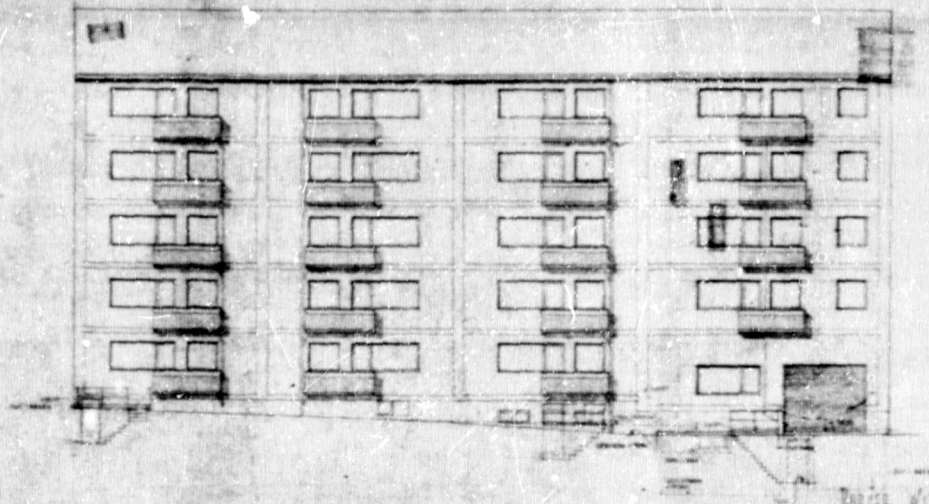


APPROBERT

139

82-01

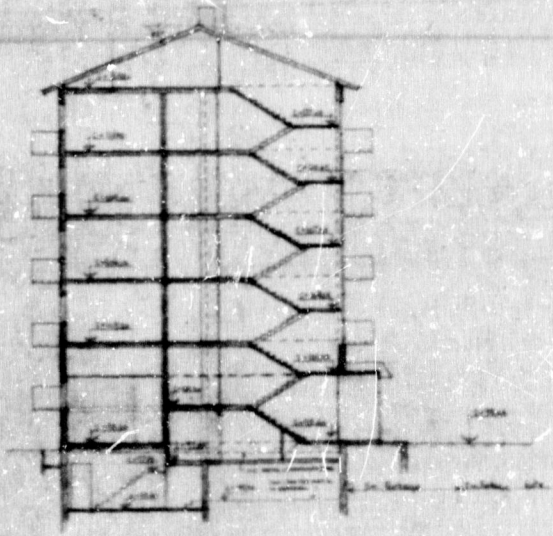
-10 K



APPROBERT

FASADE MOT NORDVEST M=1:100

82 06



APPROBERT

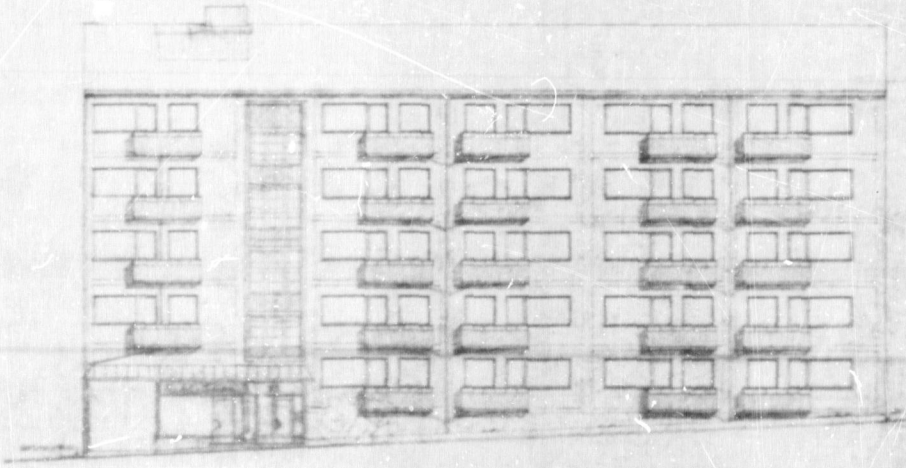
S. Medvin

BARRIER WITH GATE 22
UNITY

140

82-04

-10 x



APPROUVÉ

141

82 05

0 5 10 20 30 40 50 60

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Tore Lund Berntzen
Fagerliveien 24
0587 OSLO
tlb@bsconsult.no

Dato: 06-11-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200908560-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 22	Eiendom:	224/82
Tiltakshaver:	City Finansiering AS	Adresse:	Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO
Søker:	Siv. ark. Tore Lund Berntzen	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE - BORGER WITHS GATE 22

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av 43 balkonger på fasader mot gate og bakgård.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 16.07.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis midlertidig dispensasjon fra reguleringens formål som er veigrunn.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Det foreligger skriftlig samtykke fra sameiet Borger Withs gate 20 og Nils Huus gate Borettslag, eiendom med gnr/bnr: 224/81 og 224/284, for oppføring av balkonger nærmere felles eiendomsgrenser enn 4 meter.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av 43 balkonger på fasader mot gate og bakgård. Opprinnelige balkonger er omsøkt og godkjent revet i, jfr. etatens saksnr. 200907488.

Fasade mot gate:
Det er søkt om oppføring av 24 stk. balkonger fra 1. til 5. etasje. Balkongene blir utført med pulverlakkert aluminium, sort farge, og med en transparent rekkverksløsning. Størrelse er oppgitt til (B x D) 350cm x 150cm. Det søkes om dispensasjon for oppføring av balkonger over regulert veigrunn.

Fasade mot bakgård:
Det er søkt om oppføring av 19 stk. balkonger fra 1. til 5. etasje. Balkongene blir utført med pulverlakkert aluminium, sort farge, og med en transparent rekkverksløsning. Størrelse er oppgitt til (B x D) 350cm x 150cm.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D - 1	04.07.2009	1/5
Plan	E - 1	16.03.2009	1/7
Snitt	E - 2	16.03.2009	1/8
Fasade mot gate	E - 3	16.03.2009	1/9
Fasade mot gård	E - 4	16.03.2009	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981622294 ARKITEKT TORE LUND BERNTZEN	SØK PRO/KPR alle bygningsmessige arbeider, tiltaksklasse 2
967454451 AS BALKONGBYGG	UTF/KUT alle bygningsmessige arbeider, tiltaksklasse 2.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i S-2255, stadfestet 28.07.1977, med endret reguleringsbestemmelse i S-2937, stadfestet 01.10.1987. Balkonger mot gate krager utover areal regulert til offentlig veigrunn i overnevnte reguleringsplan.

Estetiske krav:

Kommunen skal etter pbl § 74 nr. 2 se til at ethvert arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Plan- og bygningsetaten mener balkongenes utforming, størrelse og plassering til å være tilpasset omgivelsene. Etaten vurderer at tiltaket er i tråd med estetiske krav satt i pbl § 74 nr. 2, både i seg selv og i forhold til bygde omgivelser.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelse fra Samferdselsetaten (SAM) datert 05.10.2009. SAM har ingen bemerkninger til at balkongene byttes ut, og at det bygges nye balkonger i Borger Withs gate 22. Balkongene vil være over areal regulert til veigrunn/fortau og det må avklares med Eiendoms- og byfornyelsesetaten om leie av arealet.

Plan- og bygningsetaten kommentar til uttalelser:
Avklaring med Eiendoms- og byfornyelsesetaten om leie av veigrunn/fortau anses å være et privatrettslig forhold som ikke er vurdert i denne tillatelsen.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Ansvarlig søker oppgir at omsøkte balkonger skal erstatte tidligere balkonger som er godkjent revet. Nye balkonger vil utvides noe for å gi bedre bruksverdi for beboerne.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ikke vil en vesentlig endring av dagens situasjon. Utvidelse av balkongene vil gi beboerne tilgang til større private utearealer, noe som er en ønsket utvikling. Regulert veigrunn som balkongene krager over er i dag ikke opparbeidet og fungerer i praksis som en forhage. Plan- og bygningsetaten setter som vilkår at det tinglyses en midlertidighetserklæring for balkonger som anses å komme i konflikt med en eventuell utvidelse av veigrunnen/fortauet; balkonger i 1. og 2 etasje på fasade mot Borger Withs gate.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket omfatter endring av fasaden ved oppføring av 43 nye balkonger som erstatning for balkonger som er revet. Balkongene utvides noe i dybde og bredde i forhold til de opprinnelige balkongene. Mot Borger Withs gate vil balkongene krage utover regulert fortau. Etaten vurderer at balkonger som oppføres i 1. og 2.etasje vil komme i konflikt med en eventuell fremtidig utvidelse av fortauet. Videre mener etaten det er liten sannsynlighet for utvidelse av fortauet i nær fremtid, men at en utvidelse ikke kan utelukkes. På bakgrunn av dette mener etaten det kan gis midlertidig dispensasjon for oppføring av balkonger over regulert veigrunn, med vilkår om at det foreligger tinglyst midlertidighetserklæring for balkonger i 1. og 2. etasje mot Borger Withs gate.

Samferdselsetaten har ingen bemerkninger til tiltaket.

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Det foreligger skriftlig samtykke fra sameiet Borger Withs gate 20 og Nils Huus gate Borettslag, eiendom med gnr/bnr: 224/81 og 224/284, for oppføring av balkonger nærmere felles eiendomsgrenser enn 4 meter.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket til å være i tråd med estetiske krav i plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 74 nr.2.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket er gjennomførbart i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter. Søknaden godkjennes.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Tinglyst midlertidighetserklæring må foreligge.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

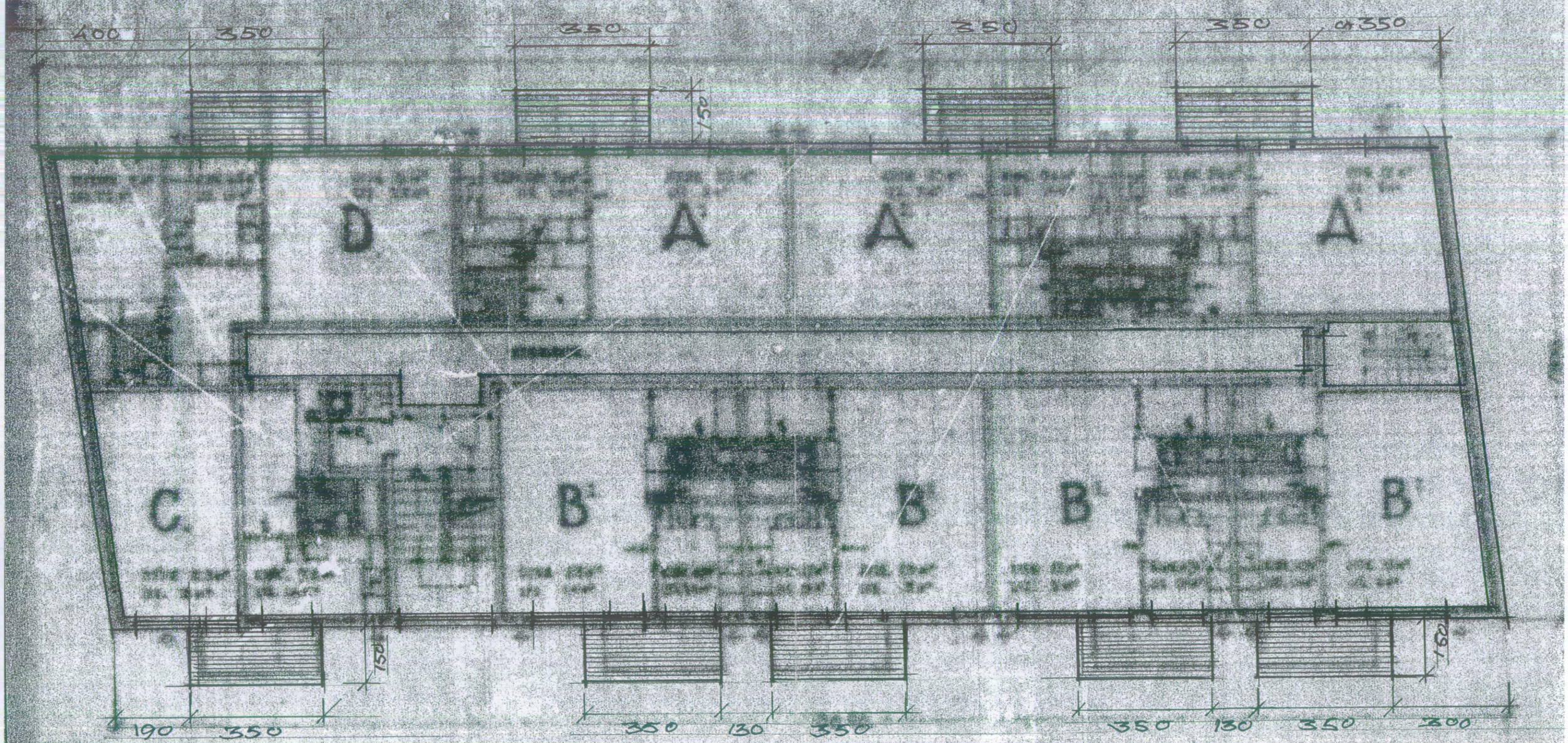
Morten Moe - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg:
Midlertidighetserklæring i to eksemplarer med veiledning om tinglysning
Uttalelse fra Samferdselsetaten datert 05.10.2009
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:
City Finansiering AS, Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO

E-1

DÅRLIG ORIGINAL



SIV.ARK. TORE BERNTZEN
FAGERLIVEIEN 24
0587 OSLO

BORGER WITHS GT. 22. G.NR: 224/82	DATO: 16.03.09
PLAN: (1),2,3,4,5 ETG. NYE BALKONGER.	TEGN. NR.
CITY FINANSIERING AS.	10 A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. Tore Lund Berntzen
Fagerliveien 24
0587 OSLO
tlb@bsconsult.no

Dato: 30.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200908560-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 22	Eiendom:	224/82
Tiltakshaver:	City Finansiering AS	Adresse:	Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO
Søker:	Siv. ark. Tore Lund Berntzen	Adresse:	Fagerliveien 24, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2010 av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:
City Finansiering AS, Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22825-4	Bård Søraas Pettersen	16.01.2026

Adresse: Borger Withs gate 22
Eiendom: 224/82
Ansvarlig søker: REDE ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BORGER WITHS GATE 22 OSLO AS

Tillatelse til tiltak - Borger Withs gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av nye rørgjennomføringer gjennom etasjeskiller, som vi mottok 08.12.2025. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter etablering av nye rørgjennomføringer gjennom etasjeskiller i Borger Withs gate 22.

Det skal etableres fem nye vertikalstigere fra kjelleretasje til femte etasje. Rørgjennomføringene medfører at brannskiller brytes. Plasseringen av rørgjennomføringene er lik for samtlige etasjer, og vises på godkjent plantegning.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Andre vurderinger

Det er kun de søknadspliktige gjennomføringene gjennom brannskiller og plasseringen av disse som er vurdert og omfattet av dette vedtaket.

Dersom det skal utføres andre, ikke-søknadspliktige endringer i planløsning har dere ansvaret for at disse oppfyller gjeldende tekniske krav. Hvis dere skal utføre andre søknadspliktige endringer, må dere søke om disse i en ny, egen sak.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt vedtaksbrevet.

Erklærte ansvarsretter

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

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

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. § 27 b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Plan 3. etasje

Mottakere:
REDE ARKITEKTER AS, Borghildur Rosa Runarsdottir

Kopi til:
BORGER WITHS GATE 22 OSLO AS, Fredrik Jansen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22721-13	Kristin Agnethe Nymo Malvik	19.05.2026

Adresse: Borger Withs gate 22
Eiendom: 224/82
Ansvarlig søker: A-tract AS
Tiltakshaver: BORGER WITHS GATE 22 OSLO AS

Tillatelse til tiltak - Borger Withs gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av areal i 1. etasje til bolig og sykkelverksted mottatt 04.12.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir unntak fra TEK 17 § 12-7 andre ledd bokstav b.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av næringsareal i 1. etasje til sykkelverksted og bolig, med tilhørende fasadeendringer, i Borger Withs gate 22 i bydel Sagene.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket omfatter bruksendring av næringslokale i 1. etasje til bolig og sykkelverksted.

Sykkelverkstedet er felles for borettslaget, er på 18,7 kvm, og plasseres i forbindelse med hovedinngangen mot fasaden mot Borger Withs gate.

Boligen består av gang på 4,8 kvm, bod på 2,5 kvm, bad på 3,6 kvm, stue/kjøkken på 22 kvm, og bod på hems på 13,2 kvm. Boden på hemsen har romhøyde på 2,015 meter, og oppfyller ikke TEK 17 § 12-7 andre ledd om krav til romhøyde. Det er søkt om unntak fra bestemmelsen.

Det gjennomføres fasadeendring mot bakgård ved å utvide vindusåpningen i underkant for å sette inn et større vindu. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, i tråd med pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 12-7 andre ledd om krav til romhøyde. Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle øvrige relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Tiltaket unntas fra enkelte bygningstekniske krav

Pbl. § 31-4 gir at *«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:*

a. *byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
b. *forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
c. *fordeler som oppnås med tiltaket»*

TEK 17 § 12-7 andre ledd bokstav b gir at «Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m». Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og

høyde, og sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet.

Oppholdsrommet i den nye boenheten har romhøyde på 4,375 meter og det etableres en hems over kjøkken, gang og bod som innredes som en sekundær bod på 13,2 kvm. Boden i 1. etasje oppfyller kravene i forskriften, noen som Plan- og bygningsetaten vurderer at reduserer de negative konsekvensene ved at den sekundære boden har lavere romhøyde. Det er en fordel at den høye romhøyden i boenheten kan utnyttes ve då etablere en bod på hems. Hemsen skal ikke benyttes til varig opphold.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi unntak fra bestemmelsen. Vi gir derfor unntak fra TEK 17 § 12-7 andre ledd bokstav b.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

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

Kristin Agnethe Nymo Malvik
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
enhetsleder

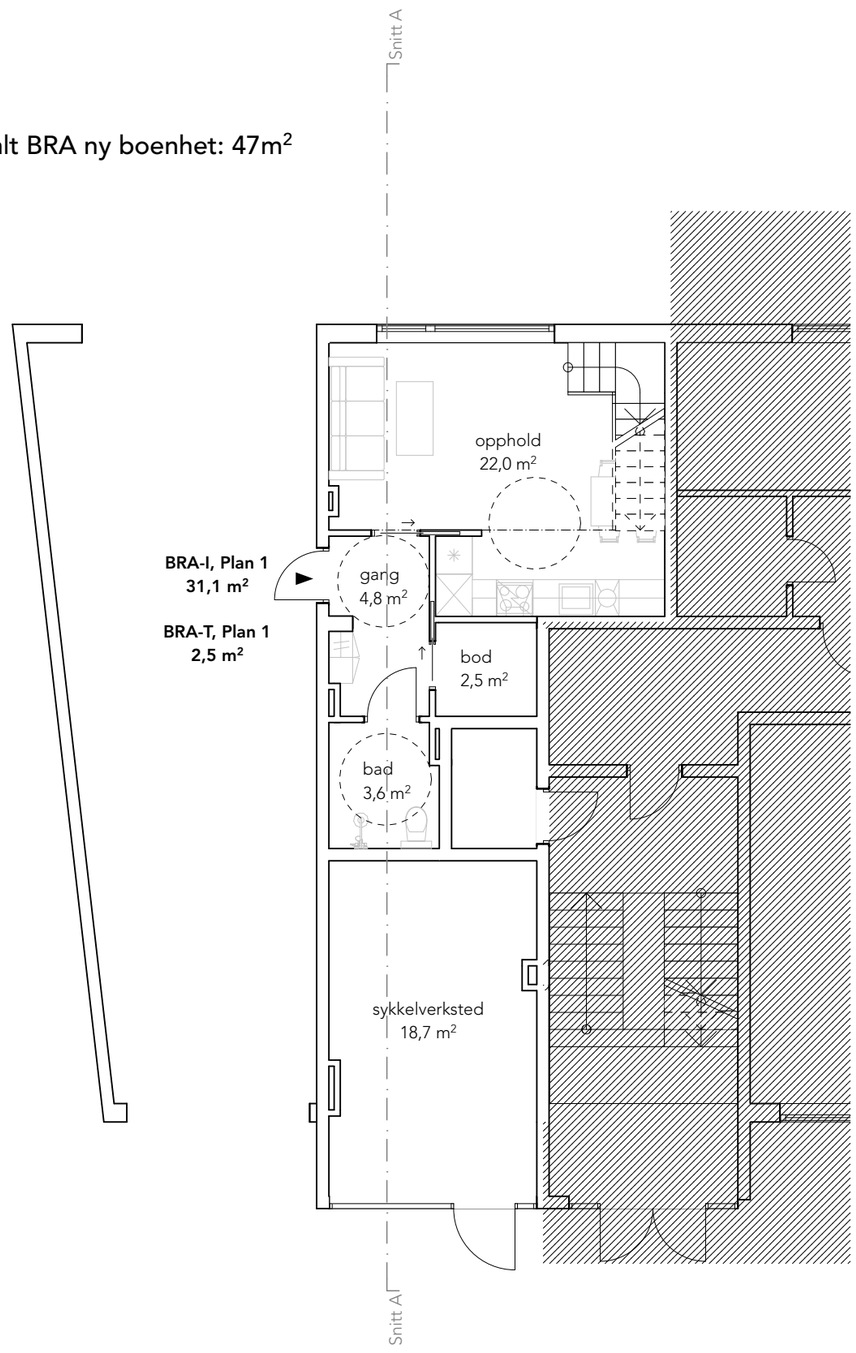
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Eksisterende snitt A
Fasade nord-vest
Utomhusplan
Gjennomføringsplan
Plan

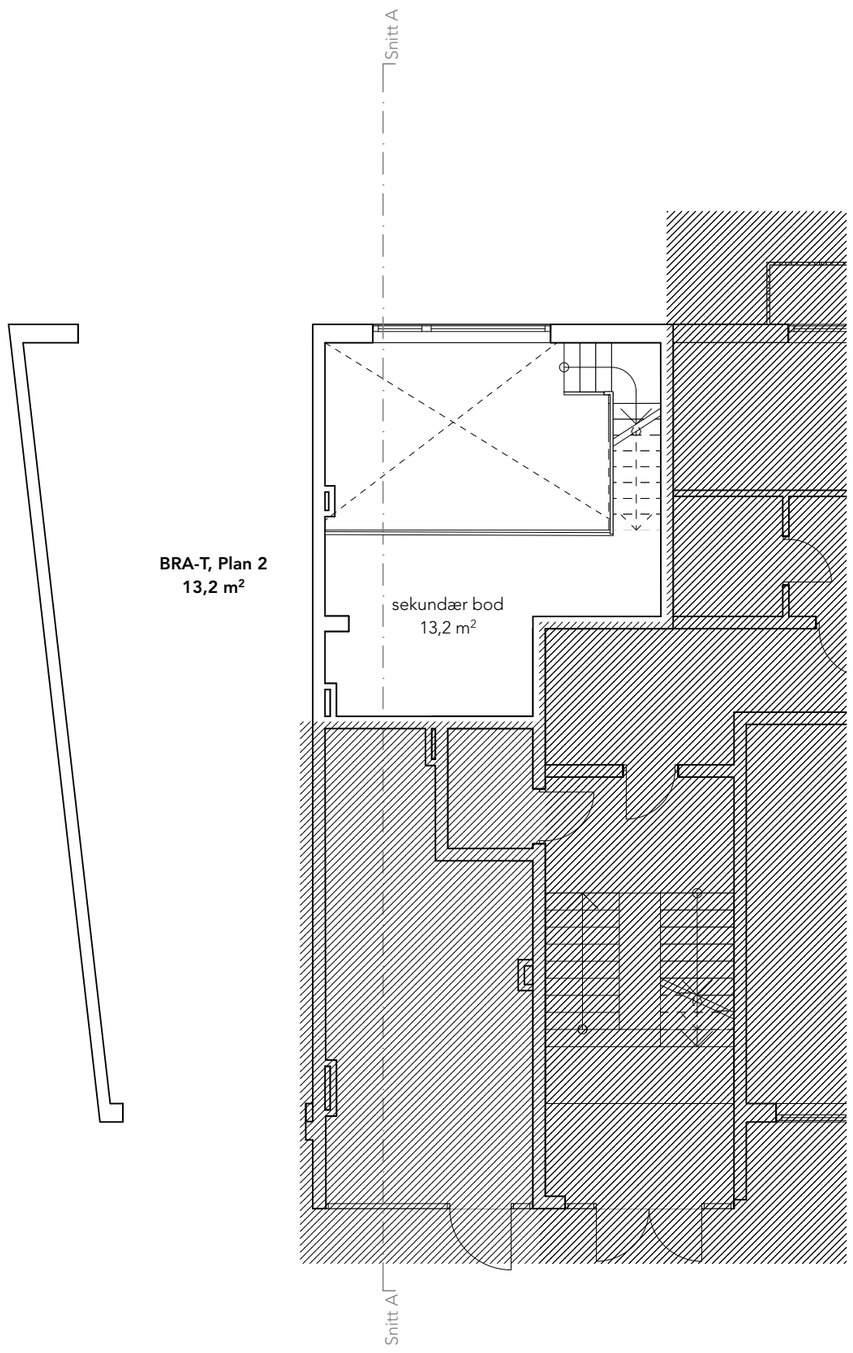
Mottakere:
A-tract AS, Marie Fusdahl Kerr

Kopi til:
BORGER WITHS GATE 22 OSLO AS, Kristoffer Henriksen

Totalt BRA ny boenhet: 47m²



Plan 1



Plan 2

A21-01	Rev.

Tiltak
Bruks- og fasadeendring

Prosjekt adresse
Borger Withs gate 22
0482 Oslo

Gårds- og bruksnummer
224/82

Tiltakshaver
Borger Withs gate 22 Oslo AS
c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO
kh@midgardpartners.com /
90926592

Ansvarlig søker
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0175 Oslo
henrik@a-tract.no / +47 90922319

Prosjekterende foretak
A-TRACT AS

Fagområde
Arkitekturprosjektering

Prosjekt Nr.
2509

Fase:
Rammesøknad

Revisjoner:

Kategori
06 Ny situasjon

Tegning
Plan

Målestokk
1:100

Tegnet	Kontrollert
MFK	HN

Tegnings Nr.
A21-01

Opprettet	Utskrift
06.10.2025	04.05.2026

Oslo kommune
Bystyret

Oslo

Arkivsak: 24/1586 - 2

Politisk behandling av:

Byrådssak 105/2024 - Borger Withs gate 22 - Klage over vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Bydel Sagene

Sak	Utvalg	Møtedato
134/24	Byutviklingsutvalget	09.10.2024

Byutviklingsutvalgets vedtak:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene for midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, for gnr. 224 bnr. 82, Borger Withs gate 22, er oppfylt. Utvalget opphever Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak av 12.02.2024.

Klage fra Sweco Architects AS på vegne av tiltakshaver Erla Eiendom tas til følge.

Saken sendes Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Byutviklingsutvalgets behandling:

MERKNADER:

Utvalgets mindretall, medlemmene fra MDG og SV, er av en annen oppfatning enn byrådet i denne saken og støtter midlertidig forbud mot tiltak.

Disse medlemmer viser til at Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 30.09.2022 instruerte PBE om å vurdere om det bør nedlegges midlertidig forbud mot tiltak ved mottak av søknader om bruksendring av næringslokaler på gateplan i strøksgater. PBE ble samtidig bedt om å se på mulighet for å sikre strøksgater mot bruksendring av næringslokaler på gateplan i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. De små næringslokalene i første etasje var en del av bygårdsarkitekturen fram til ca. 1970, og er en typologi som er verdt å ta vare på. Lokalene er en inkorporert del av arkitekturen og fasaden, og en del av byens identitet, preg og historie. Disse medlemmer mener det er viktig å videreføre disse kvalitetene i største

mulig grad og ønsker derfor å vurdere om de kan sikres gjennom kommuneplanens arealdel. Næringslokaler i førsteetasjer er viktig for byliv og for å underbygge lokale tilbud og ti-minuttersby.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra R, støtter i hovedsak byrådets vurdering og dermed opphevelse av tiltaksforbudet. Det presiseres samtidig at det ikke dermed er tatt stilling til søknaden om bruksendring slik den foreligger i dag, men at dette må vurderes separat av PBE.

FORSLAG:

Alternativt forslag fra Sigrid Zurbuchen Heiberg (MDG) og Omar Samy Gamal (SV):

2.
Byutviklingsutvalget finner at vilkårene for midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, for gnr. 224 bnr. 82, Borger Withs gate 22, er oppfylt. Utvalget opphever ikke Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak av 12.02.2024.

Klage fra Sweco Architects AS på vegne av tiltakshaver Erla Eiendom tas ikke til følge.

Saken sendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Votering:

Byrådets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer, MDG og SV, som stemte for eget alternative forslag, punkt 2.

Byrådets innstilling:

Byutviklingsutvalget finner ikke at vilkårene for midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, for gnr. 224 bnr. 82, Borger Withs gate 22, er oppfylt. Utvalget opphever Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak av 12.02.2024.

Klage fra Sweco Architects AS på vegne av tiltakshaver Erla Eiendom tas til følge.

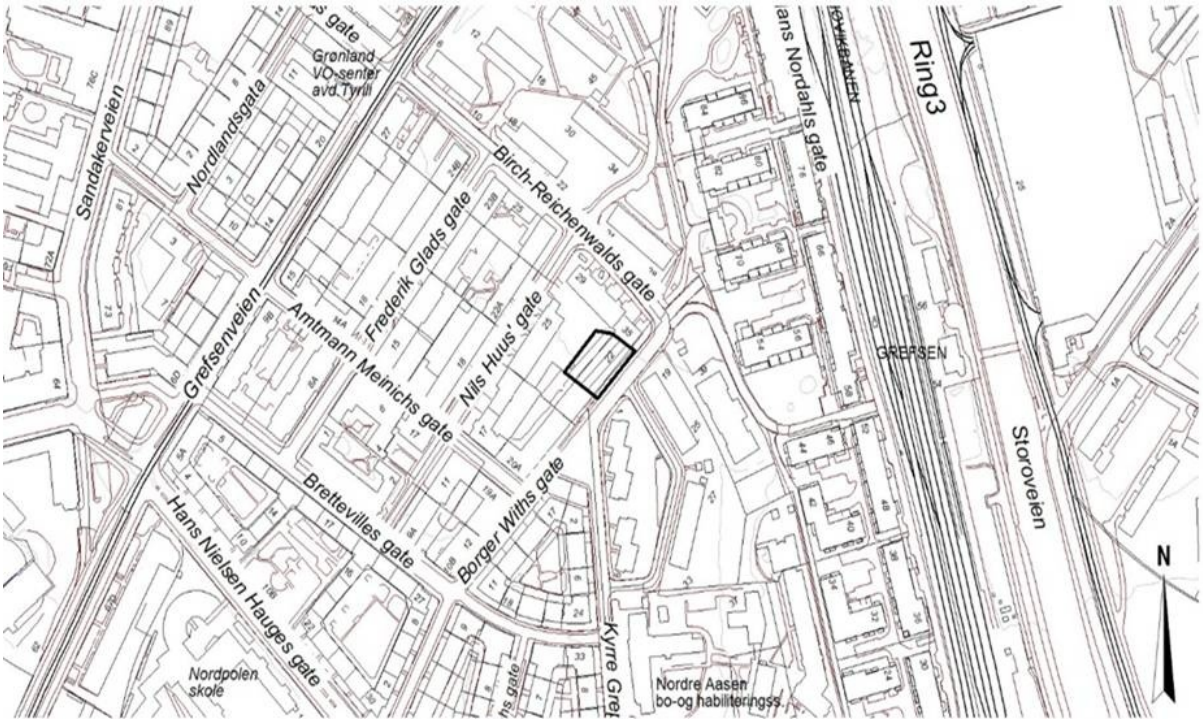
Saken sendes Plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Sammendrag:

Plan- og bygningsetatens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak (MFT) datert 12.02.2024 på eiendommen med gårds- og bruksnummer (gbnr.) 224/82, er påklaget av Sweco Architects AS v/Anette Lyngesen på vegne av tiltakshaver Erla Eiendom.

I klagen anføres bl.a. at forbudet er urimelig og uforholdsmessig. Videre vises det til feil i vurderingsgrunnlaget og det må gjøres unntak fra forbudet.

Plan- og bygningsetaten fastholder sitt vedtak og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Byrådet er kommet til et annet resultat og innstiller på at klagen tas til følge.



Vedlegg:
Byrådssak 105 av 19.09.2024 - Borger Withs gate 22 - Klage over vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Bydel Sagene
105 1. Plan- og bygningsetatens saksfremstilling (pdf)
105 2. Varsel om midlertidig forbud mot tiltak.pdf
105 3. Tilsvar.pdf
105 4. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.pdf
105 5. Klage.pdf

Borger Withs gate 22

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sandaker. PBE opplyser i tillatelsen av 19.05.2026 at tidligere S-2255 er opphevet på eiendommen. Kommuneplanen angir nåværende bebyggelse og anlegg. Nyere byggesaker gjelder blant annet rørgjennomføringer og bruksendring i første etasje.

Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
224/82	985 m²	1

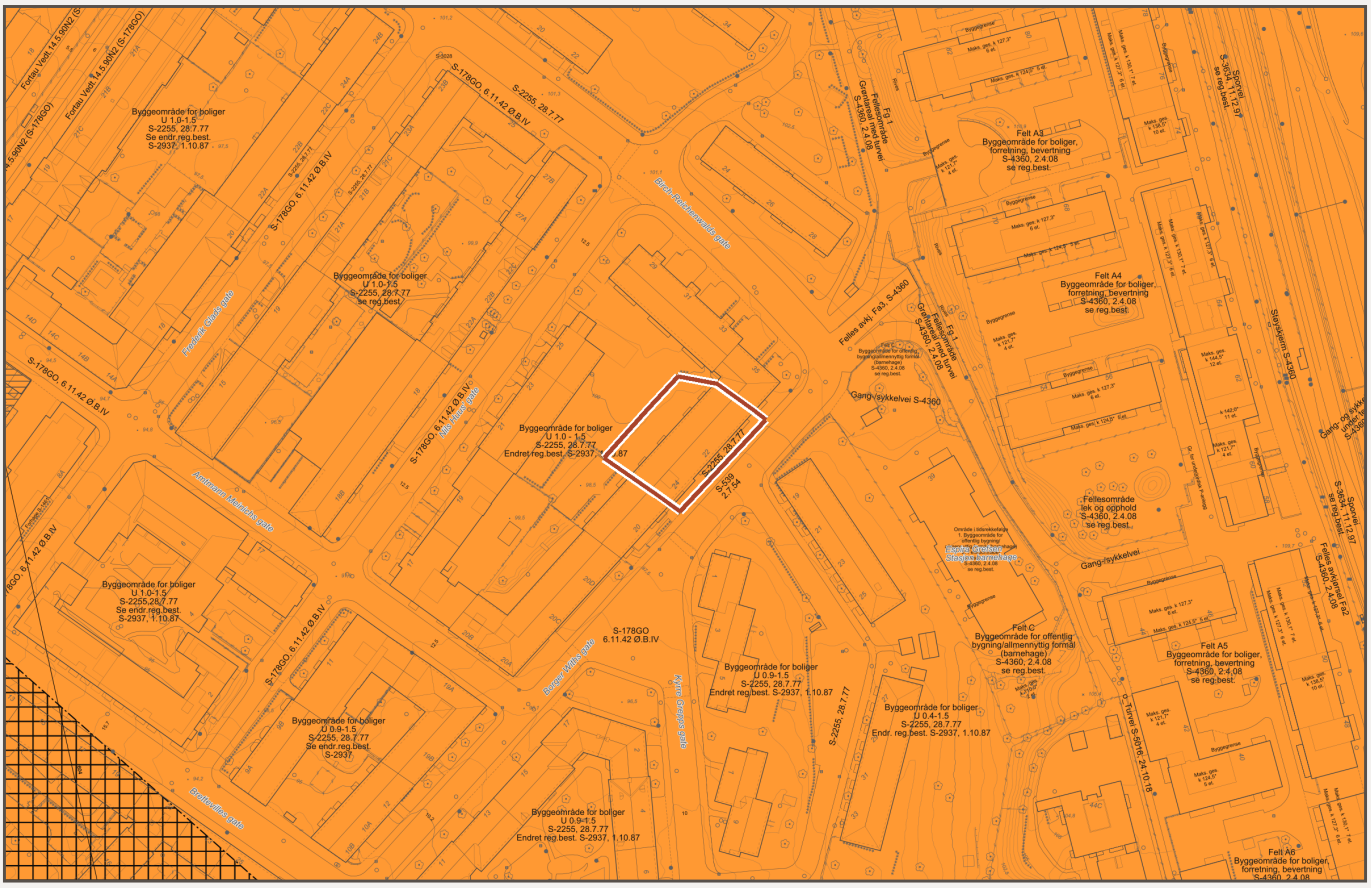
Plangrunnlag

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-2255 (historisk)	28.07.1977	Tidligere bolig/veigrunn. PBE opplyser i vedtak 19.05.2026 at planen er opphevet på eiendommen.
KDP-17	22.04.2009	Områdeavgrensning for indre Oslo, Områder med behov for torg/møteplass
S-5142	04.03.2022	Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Tabellen viser planregistreringer som overlapper eiendommen. S-2255 er beholdt som historisk kartreferanse, ikke som bekreftet gjeldende plan for boligen. S-5142 gjelder ny vannforsyning/stamnett og tilhørende sikringssoner; regulering under bakken vises i underlaget. KDP-17 gjelder torg og møteplasser ved byutvikling. Les de komplette bestemmelsene i underlaget.

Reguleringskart og kartforklaring

Borger Withs gate 22 · gnr. 224 bnr. 82, Oslo kommune · bakkenivå


Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt A3
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best
Felt A4
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best
Felt A5
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best
Felt C
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best
Felt A6
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
Fellesområde lek og opphold
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Gang-/sykkelvei S-4360
Gang-/sykkelvei
Fellesområde
Fellesområde
Fellesområde

Kommuneplan og saker i området

Borger Withs gate 22 · gnr. 224 bnr. 82, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Blågrønn struktur	Område med behov for park på minimum 1 dekar ved byutvikling
Kulturminnevern	Avgrensning indre by
Støysoner	Avvikssone (regionkjerne - regional korridor)
Støysoner	Veg, gul sone

Registreringene viser blant annet gul veistøysone, avvikssone og avgrensning av indre by. Dette er overordnede kartregistreringer, ikke målinger av støy inne i H0401.

Relevante plan- og byggesaker

Sak	Sak / adressepunkt	Registerstatus
202522825	Byggesak – Borger Withs gate 22 - rørgjennomføringer Tillatelsen gjelder fem rørstigere fra kjeller til femte etasje. Den er ikke en generell godkjenning av endret planløsning.	Tillatelse 16.01.2026
202522721	Byggesak – Borger Withs gate 22 - bruksendring i første etasje Gjelder bolig og sykkelverksted i første etasje/hems, ikke H0401. Vedtaket og planvedlegget følger byggesakspakken.	Tillatelse 19.05.2026
202450048 / 202521632	Byggesak – Borger Withs gate 22 - historisk midlertidig forbud Byutviklingsutvalget opphevet forbudet fra 12.02.2024. Fortsettelsessaken 202521632 viser ingen nye originale vedtaksfiler i det kontrollerte uttrekket.	Klagevedtak 09.10.2024
202514021	Nabobyggesak – Borger Withs gate 15 - loft (fortsettelse av 202550595) Adressepunkt ca. 107 m unna. Tillatelsen omfatter utvidelse av eksisterende bolig til loft og tre takvinduer.	IG 10.07.2026
202508004 / 201504715	Nabobyggesak – Hans Nordahls gate 54-56 - Grefsen Stasjonsby Adressepunkt ca. 102 m unna. Brukstillatelsen gjelder Hans Nordahls gate 54, oppgang B. Registerstatus under behandling betyr ikke at hele bygget er et nytt, kommende prosjekt.	Midlertidig brukstillatelse 27.03.2017
202212601 / 202506693	Plansak – Grefsenveien/Sandakerveien - gate- og trikketiltak Nærmeste planområde ca. 135 m fra adressepunktet. Saken inneholder planforslag; en nyere koblet sak gjelder innsynsklage, ikke vedtakelse av planen.	Registerført planarbeid

Kilder og forbehold

Informasjonen er sammenstilt 2026-11-07 21:32 fra åpne kilder: Plan- og bygningsetatens karttjenester og planregister, Saksinnsyn og Kartverkets adresseregister. Plansaker er kontrollert mot planområdepolygoner innen 500 m fra boligens adressepunkt i PBEs pågående kartlag. Byggesaker er stedfestet med adressepunkter innen samme radius; søket omfatter pågående saker og saksnummer fra siste tre år. Treff uten sikker stedfesting er skilt ut i underlaget. Kartstatus og dokumentdato er ikke en bekreftelse på vedtak eller utførelse. Oversikten er ikke uttømmende. Opplysningene er ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten; ved motstrid gjelder kommunens registre og juridisk bindende plankart. Arealet er en arealopplysning fra PBE Planinnsyn, ikke en signert arealbekreftelse. Status for faktisk utførelse i de nyere sakene er ikke kontrollert på stedet. Tillatelsene fra 2026 er ikke ferdigattester. Kjøper bør lese originalene og kontakte megler ved spørsmål.