Sørligata 8D, 0577 OSLO



PROPR.NO

Selger
Eilif Solberg
91708670

Prisantydning
4 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 229 Bnr. 147 Snr. 30

Unik fabrikkleilighet på Tøyen | 2.87m takhøyde | Stor felles takterrasse | Varmtvann/fyring inkl. | Innflytningsklar

PRISANTYDNING
kr 4 750 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 804 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
47kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1938



Stue og kjøkken i et sosialt rom. Gode lysforhold og utsikt.



Stue, god plass for sittegruppe



Stue



Stue med dekorativ ribbevegg for trening



Stue og kjøkken



Utsikt fra stue



Kjøkken med spisebord



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken og stue



Stue, soverom til høyre og gang til venstre



Soverom med romslig garderobe



Soverom vendt mot rolig bakgård



Soverom



Bad med mosaikkfliser på gulv



Romslig bad med vaskemaskin



Bad med ny servant i 2020



Gang med garderobe og god oppbevaring



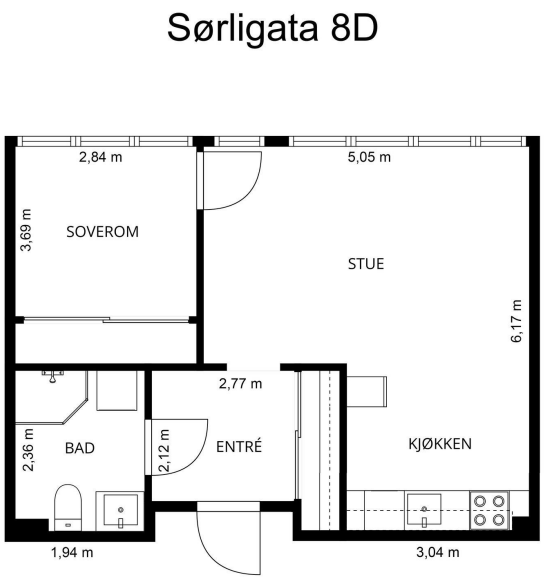
Fin og rolig bakgård. Fin kveldssol på benkene innerst i bakgården.



Takterasse. På sommerhalvåret er det hyggelig møblert og gode solforhold.



Utsikt fra takterasse



Plantegning



Link i annonse for 360-visnining

Om boligen

Virtuell visning: https://my.matterport.com/show/?m=pUjiSNSkXv2

Velkommen til en lys og særpreget 2-roms i den historiske dropsfabrikken til Kielland (oppført 1938/ renovert 2012). Her kombineres industriell sjel med moderne komfort. Med nesten 2,9 meter under taket, store vindusflater og en rolig beliggenhet mot bakgård, er dette en perfekt urban oase. Nyt kveldssolen på den store felles takterrassen med panoramautsikt over Oslo!

Grunner til å trives her:
- Historisk sus: Opplev atmosfæren fra den gamle fabrikktiden med fantastisk takhøyde (2,87m) og store vinduer.
- Lave bokostnader: Ingen fellesgjeld. Varmtvann, fyring (fjernvarme) og internett er inkludert i felleskostnadene – forutsigbart og økonomisk!
- Rolig og svalt: Leiligheten vender mot en rolig bakgård. Nordvestvendt plassering gir mye lys uten at det blir ubehagelig varmt på sommeren.
- Solid isolering: God lydisolering mellom leilighetene sørger for en stille og privat hverdag.
- Praktisk hverdag: Bod i samme etasje som leiligheten (svært sjeldent og praktisk!), heis i bygget, og romslige innebygde skap.
- Aktiv livsstil: Egen ribbevegg for hjemmetrening, og kort vei til både Tøyenbadet og utendørs buldrevegg/treningspark på Enerhaugen.

Beliggenhet

- Mat og kultur: Tøyen torg og Grønland med sitt ikoniske utvalg av restauranter og frukt/grønt-marked.
- Grønne lunger: Nærheten til Botanisk hage, Tøyenparken, Kampen park og Klosterenga park gir fine tur og rekreasjonsmuligheter.
- Gode transportforbindelser: Tøyen T-bane, Oslo bussterminal og Oslo S er kun hhv. 5, 6, og 12 min unna med egen gangtid.
- Fremtidsrettet: Med NRKs kommende flytting til nabolaget (ovenfor Kampen park) kan områdets popularitet øke ytterligere.

Annet

- Overtakelse: Rask overtakelse er mulig om ønskelig.
- Inventar: Alle hvitevarer og hyller i bod medfølger.
- Digital tilgang: Moderne portsystem via app (fysisk svarapparat kan kjøpes for 4.990,-).
- Ingen forkjøpsrett: Ingen andre kan kuppe leiligheten etter budrunden.
- Privat visning: ta kontakt på telefon eller epost for avtale.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
118 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

130 740 kr (Omkostninger totalt)

---

4 880 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Boligbygg med flere boenheter

Sørligata 8 D, 0577 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 147, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 17.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1827 **Referansenummer:** CM5517

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

NITO

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.

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

Norsk takst

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

ANBEFALT AV Meglerportalen

AMUNDSEN TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

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

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet beliggende i 3 etasje med et bruksareal BRA-I på 47 m², opprinnelig oppført i 1938, totalrenovert i 2012.

Planløsning:
Entré med skyvedørsgarderobe, bad, soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning. Romhøyden i stuen er målt til 287 cm. Leiligheten disponerer i tillegg en bod med tilkomst fra fellesareal på ca 4 m² BRA-E.

Kjøkken;
Leiligheten har et funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2012, utformet i en åpen og sosial løsning mot stuen.

Bad:
Badet har flislagt gulv og vegger i direkte tilknytning til entréen fra 2012. På befaring ble det påvist hull i banemembranen noen få centimeter fra sluk-kanten. Hullet ble utbedret av Norsk Skadekontroll AS i januar 2026, og det er fremlagt en sluttrapport for arbeidet som dokumentasjon.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet balansert anlegg fra 2012, og tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet. Vannledninger er utført i plast rør-i-rør-system fra 2012, med fordelerskap plassert i entré. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i stue/kjøkken.

For mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner, henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:
Bygningsmassen ble opprinnelig oppført i 1938 som tradisjonell murgårdsbebyggelse med tidstypiske konstruksjoner og materialvalg fra perioden. Bygget fremstår som en solid og robust struktur i tegl og betong, karakteristisk for førkrigsarkitekturen i Oslo.
Fasaden er oppført i teglstein med markerte horisontale vindusrekker og en funksjonalistisk utforming som fortsatt preger byggets uttrykk. I 2012 gjennomgikk eiendommen en omfattende ombygging og rehabilitering, hvor bygget ble tilpasset moderne boligformål og etablert som leilighetsbygg.Ombyggingen inkluderte betydelige konstruktive og tekniske oppgraderinger, herunder nye planløsninger, utskifting av tekniske installasjoner og oppgradering av brann- og lydkrav for å tilfredsstille dagens forskriftsnivå. Vinduer og øvrige bygningsdeler ble modernisert, og fellesarealer som inngangsparti, trapperom og adkomstsoner ble oppgradert som del av prosjektet. Bygningsmassen fremstår i dag som et kombinasjonsbygg med historisk teglfasade og moderne leilighetsstandard innvendig. Indre gårdsrom gir skjermet adkomst, og bygget har universell utforming på hovedinngangsnivå.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå t l side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2011.

Entrédøren er brannklassifisert B30 (brannmotstand) fra 2012.

INNVENDIG Gå t l side

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Trestavs parkett.
•Vegger: Malte gipsplater og himlingsplater.
•Himlinger: Malte betongdekker.

* Skyvedørsgarderobe i entré.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten har innvendige slette finerdører fra 2012.

VÅTROM Gå t l side

Leiligheten har bad i direkte tilknytning til entréen fra 2012.

Rommet har mosaikkfliser på gulv og hvite 20x20 fliser på vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er utstyrt med himlingsplater. Innredningen består av en enkel høyglanset servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebatteri, samt et speil med belysning over. Dusjsonen er etablert i hjørnet og har skyvbare glassdører i en tett sokkellist samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Leiligheten har et funksjonelt kjøkken fra 2012 i åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap samt malte plater på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator fra Villavent sørger for balansert ventilasjon i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2012, med fordelerskap plassert i entré. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2012. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Leiligheten er tilknyttet balansert anlegg fra 2012.

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Forbruksvann via byggets sentralvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i stue/kjøkken. Boligen har både skjult og åpent anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*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. Tilstandsgraden 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiets tomt fremstår som et etablert og funksjonelt felles uteareal, hovedsakelig opparbeidet med asfaltflater, adkomstsoner og portrom fra gatenivå. Innkjøringen leder inn til et skjermet gårdsrom mellom bygningene, hvor arealet i hovedsak benyttes til adkomst og sykkelparkering. Sykkeloppstillingsplassen er organisert langs gjerdet mot naboeiendom og gir god kapasitet for beboerne.

Området fremstår ellers ryddig og praktisk, med universell tilkomst via rampe ved hovedinngang og postkasseløsninger integrert i inngangspartiet. Tomten er minimalt opparbeidet med grøntarealer og har primært en funksjonell karakter, tilpasset bybebyggelsens struktur. I tillegg disponerer sameiet en felles takterrasse, som utgjør et attraktivt og høyt verdsatt fellesareal. Takterrassen byr på svært gode solforhold og et åpent utsyn over byen, og fungerer som et rekreasjonsområde for beboerne. Den åpne plasseringen gir en luftig atmosfære og et sosialt møtested som øker bokvaliteten i sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

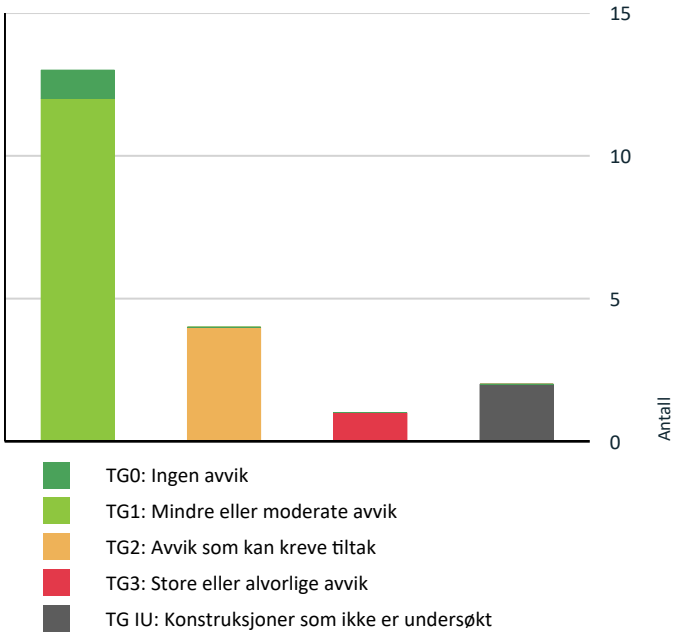
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

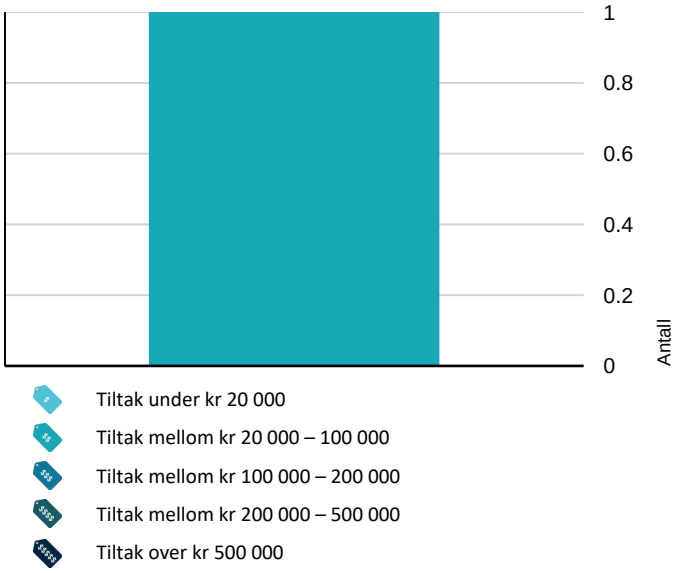
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Målinger viser at det er motfall på deler av gulvflaten, slik at vann ikke ledes til sluk.
- Den tette sokkellisten ved dusjdørene mangler nødvendig spalte under listen, noe som medfører at bruksvann eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk. Det er observert sprekker i overgangen mellom vinduskarm og veggkonstruksjon.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Benkeplaten har begynt å svelle i kantene.

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Bad	Norsk Skadekontroll AS har gjennomført en partiell utbedring av membran ved sluk. Beskrivelse av arbeidet som ble utført: - Lokalisert varmekabel i gulv rundt sluk. - Skjært ut fuger i ytterkanten av utbedringsområde. - Fjernet forsiktig fliser i det aktuelle område. - Hugget opp betong rundt sluk. - Avdekket underliggende banemembran. - Rensing av banemembran. - Sveising av lapp med banemembran over hull. - Forskaling av slukhals. - Støpt igjen rundt sluk. - Slipt berørt gulvstøp. - Primet berørt gulvstøp. - Lagt mosaikkfliser rundt sluk. - Montert slukrist. - Nødvendig fuging i beskrevet område. Det er fremlagt en sluttrapport for arbeidet som dokumentasjon.
2020	Bad	Ny innredning og servant
2012	Oppgradering	Eier opplyser at leiligheten ble totalrenovert i 2012 i forbindelse med at eiendommen ble ombygget fra næringsbygg til boligformål.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2011.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédøren er brannklassifisert B30 (brannmotstand) fra 2012.

Nivå av analysen:
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Trestavs parkett.
•Vegger: Malte gipsplater og himlingsplater.
•Himlinger: Malte betongdekker.

* Skyvedørsgarderobe i entré.

Nivå av analysen:
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk. Det er observert sprekker i overgangen mellom vinduskarm og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i overgangen mellom vinduskarm og vegg bør tettes for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for trekk, fuktinntrengning og varmetap.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene. Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften. Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige slette finerdører fra 2012.

Nivå av analysen:
Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten har bad i direkte tilknytning til entréen fra 2012.

Rommet har mosaikkfliser på gulv og hvite 20x20 fliser på vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er utstyrt med himlingsplater. Innredningen består av en enkel høyglanset servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebatteri, samt et speil med belysning over. Dusjsonen er etablert i hjørnet og har skyvbare glassdører i en tett sokkellist samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser at det forekommer motfall på gulvet. Det ble benyttet både punktlaser og en FFVs sin sluklokalisator for å måle fallforholdene.

Til info:
FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

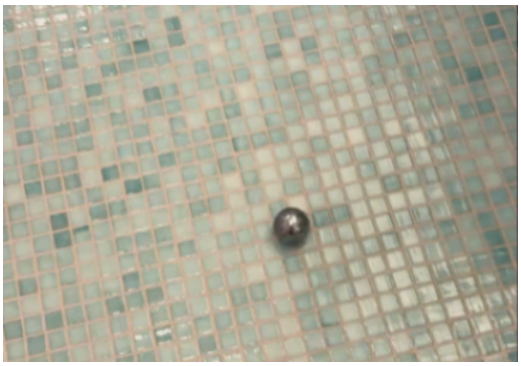
- Målinger viser at det er motfall på deler av gulvflaten, slik at vann ikke ledes til sluk.
- Den tette sokkellisten ved dusjdørene mangler nødvendig spalte under listen, noe som medfører at bruksvann eller lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, da dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvflaten. Manglende fall og utilstrekkelig drenering kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør også etableres en spalte under sokkellisten ved dusjdørene slik at alt vann kan renne til sluk, for å unngå opphopning av vann og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



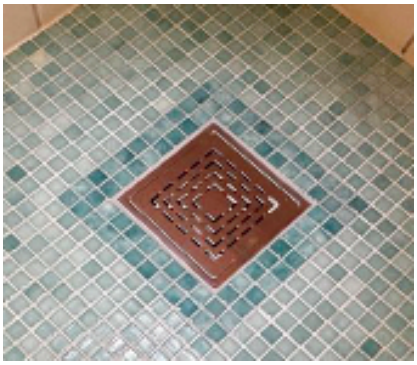
3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra 2012.

Visuell kontroll bekrefter både slukforhøyer og smøremembran. På befaring ble det påvist hull i banemembranen noen få centimeter fra sluk-kanten. Hullet ble utbedret av Norsk Skadekontroll AS i januar 2026, og det er fremlagt en sluttrapport for arbeidet som dokumentasjon. Undertegnede har ikke visuelt kontrollert arbeidet etter ferdigstillelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Bilde fra Norsk Skadekontroll AS. Bilde viser ferdig arbeid.



Bilde fra Norsk Skadekontroll AS. Bilde viser at det er forskalet og støpt igjen rundt sluk.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant i 2020, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom, hvor det ble bekreftet at veggkonstruksjonen er utført som et innerveggsystem med stålbindingsverk og platekledning. På bakgrunn av denne konstruksjonsoppbyggingen lot det seg ikke gjennomføre fuktmåling i det aktuelle området.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten har et funksjonelt kjøkken fra 2012 i åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap samt malte plater på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator fra Villavent sørger for balansert ventilasjon i leiligheten.

Nivå av analysen:
Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Benkeplaten har begynt å svelle i kantene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krav om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført med TEK10 i 2010. Kravet gjelder for nye installasjoner, men kommer også til anvendelse ved senere endringer eller utskiftinger av faste elektriske installasjoner og vanninstallasjoner, i den grad tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende krav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlaging. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon kan føre til omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje. Benkeplaten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre oppsvelling og forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på benkeplaten.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Villavent er integrert i skap over platetoppen, med avtrekk via balansert anlegg fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2012, med fordelerskap plassert i entré. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Nivå av analysen:
Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2012. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:
Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balansert anlegg fra 2012.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Nivå på analysen:
Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG IU Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets sentralvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

De t e er en forenklet kontroll begrenset t l de spørsmål og undersøkelser som forskri f t l avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. De t e kan ikke sammenlignes med en kontroll u t ørt av o fentlig myndighet (Det lokale el t lsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov t l å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskri f en 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 u t ørt av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i stue/kjøkken. Boligen har både skjult og åpent anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*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. Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 HK Elektro AS

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun er fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid i 2011, ikke for eventuelle tilleggsarbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) er endret ved forskrift 16. desember 2025 nr. 2614, med ikrafttredelse 1. januar 2026. Etter revisjonen skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av avdekkede avvik og feil, men ikke fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. På bakgrunn av dette, har undertegnede valgt å angi «ukjent» på det aktuelle spørsmålet, slik at tilstandsgrad for det elektriske anlegget ikke inngår i vurderingen.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

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

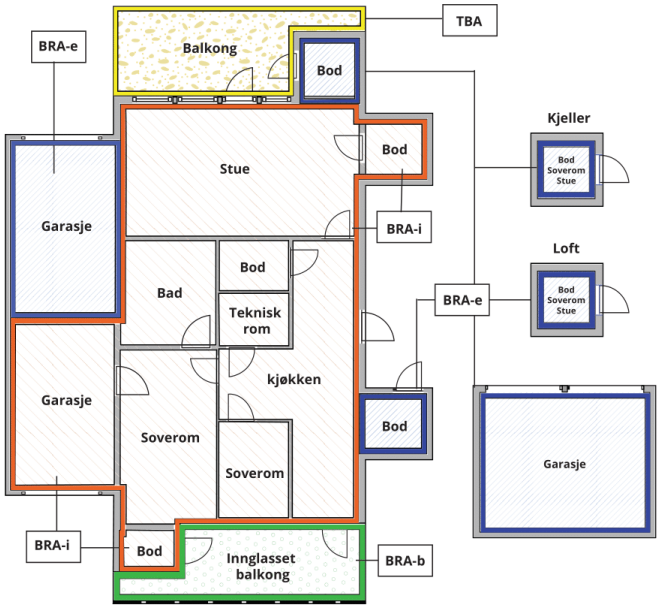
Hva er måleverdig areal?

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.

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	47	4		51	
SUM	**47**	**4**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Høyden under tak i stuen ble målt til 287 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	147		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørligata 8 D

Hjemmelshaver
Solberg Eilif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørligata 8 D ligger i et veletablert og sentralt boligområde i Enerhaugen, et område som kombinerer det beste av urbane kvaliteter og grønne oaser. Her bor du midt mellom Grønland og Tøyen med kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud. Området kjennetegnes av en blanding av eldre bygårder og moderne boligblokker, og har et aktivt nærmiljø med gode servicetilbud, dagligvarebutikker, kafeer og restauranter i gangavstand. Beligenheten gir gode muligheter for kollektivtransport, med trikk- og bussforbindelser i nærheten som gir effektiv adkomst til Oslo sentrum og øvrige byområder. Det er også gode gang- og sykkelforbindelser til tur- og rekreasjonsområder som Sofienbergparken og Akerselva, samt kort vei til Tøyenparken og Botanisk hage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Sameiets tomt fremstår som et etablert og funksjonelt felles uteareal, hovedsakelig opparbeidet med asfaltflater, adkomstsoner og portrom fra gatenivå. Innkjøringen leder inn til et skjermet gårdsrom mellom bygningene, hvor arealet i hovedsak benyttes til adkomst og sykkelparkering. Sykkeloppstillingsplassen er organisert langs gjerdet mot naboeiendom og gir god kapasitet for beboerne. Området fremstår ellers ryddig og praktisk, med universell tilkomst via rampe ved hovedinngang og postkasseløsninger integrert i inngangspartiet. Tomten er minimalt opparbeidet med grøntarealer og har primært en funksjonell karakter, tilpasset bybebyggelsens struktur. I tillegg disponerer sameiet en felles takterrasse, som utgjør et attraktivt og høyt verdsatt fellesareal. Takterrassen byr på svært gode solforhold og et åpent utsyn over byen, og fungerer som et rekreasjonsområde for beboerne. Den åpne plasseringen gir en luftig atmosfære og et sosialt møtested som øker bokvaliteten i sameiet.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.01.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Fremvist		Nei
Norsk Skadekontroll AS			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Solberg, Eilif	UN:NO-9578-5995-4-1404628	17.01.2026 16:46:57 UTC	PersonBankID NO Qual. Sparebanken Vest

Dokumentreferanse: 947665e9-cba1-4996-b823-5121cd9fff31

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer

Egenerklæring

Sørligata 8D, 0577 OSLO

17 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørligata 8D	Sørligata 8D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten i januar 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten siden jeg overtok i mars 2019.

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

Informasjon om selger

Selger

Solberg, Eilif

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra tidligere eier:
- 2012: Reklamasjon like etter innflytting pga feil fall til sluk. Utbygger (Kaare Berg AS og Alliero) rettet opp i dette og la flis på flis i mai 2012.
- 2018: Reklamasjon på sluk i dusjen pga lekkasje. Alliero rensket støpekanten rundt sluket og smurte membran rundt støpekanten.

Fra jeg flyttet inn:
- Under utarbeidelse av tilstandsrapport i 2025 konkluderte takstmann med at Allieros utarbeidelse av sluk i dusjen ikke var fagmessig utført. Jeg har hatt inne spesialister fra NSK Våtrom i januar 2026 som fagmessig har utbedret og kvalitetssikret sluken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt flis på flis som beskrevet over for å utbedre fall til sluk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2018

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Reklamasjon på sluk i dusjen pga lekkasje. Alliero rensket støpekanten rundt sluket og smurte membran rundt støpekanten.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring av sluk og tetting av hull som ble funnet i membran. Utdrag fra rapport: "Norsk Skadekontroll har åpnet opp rundt sluket for å kontrollere membranløsningen og det viste seg at den underliggende banemembranen fører fagmessig under klemringen i sluket. Tetteløsningen som er utført i forbindelse med lekkasjen, så imidlertid ikke ut til å være fagmessig løst, da det kun var smurt membran i slukhalsen, noe som kun er å regne som en midlertidig løsning. Det ble imidlertid registrert et mindre hull i banemembranen noen få cm fra sluk kanten, noe som antakelig er årsaken til lekkasjen som ble avdekket for noen år tilbake. Hullet er nå utbedret." Bare å etterspørre så kan jeg sende full rapport.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Skadekontroll AS (NSK Våtrom)

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av oppvaskmaskin på kjøkken er utført av tidligere eiers far, som er rørleggemester.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Har selv montert lamper fra IKEA på kjøkken og soverom.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

2024: En lekkasje i sentralvarme-anlegg ble oppdaget og utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2024: Utbedring av oppdaget lekkasje i rør. Merk at dette ikke var i min leilighet så har ikke vært involvert i dette, men har fått informasjon etter. forespørsel til styret.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og Bad AS.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg har mottatt nabovarsel om at alle vinduer i Tøyengata 27 og 29 skal byttes grunnet alder. Utskiftningen innebærer ingen endring av fasadens uttrykk.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Solberg, Eilif

Date

2026-01-17

Identification

bankID Solberg, Eilif

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solberg, Eilif	17/01-2026 11:12:37	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Sørligata 8D, 0577 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

DISSE VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE M.ED SALG AV BOLIGER PA PROSJEKTET SORLIGT 8. DE ER Å BETRAKTE SUM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING M.V. DE FORELOPIGE VEDTEK'TENE ER MENT Å GI ET BILDE AV FORPLIKTELSENE DEN ENKELTE SAMEIER HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

FORELØPIGE

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SØRLIGT.8

GNR. 229 13NR. 147, OSLO

Endret på sameiermøtet 25.04.2016, 27.03.2017, 17.06.2022 og 10.04.2025

§1

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse ved samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom i henhold til reglene her og eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet består av 75 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret.

§ 2

Eierforhold m.v.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § la, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for den enkelte seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens bruksenheter (hoveddel og tilleggsdeler) som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Det følger en sportsbod som tilleggsdel til hver boligseksjon. I tillegg har sameierne rett til bruk av

Sameiets fellesareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett ved salg eller utleie av seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut, men salg og bortleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører, herunder skal leietakers/ny sameiers navn, ny adresse samt overtagelsesdato meldes skriftlig til styre og forretningsfører. Dersom en sameier leier ut sin bruksenhet skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til a følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet.

Bruksendring krever samtykke fra sameiermøtet med 2/3 flertall, jfr § 5. For øvrig skal ikke seksjonen benyttes på en måte som medfører sjenanse for de øvrige beboerne i eiendommen, jfr. § 3 og 14.

§ 3

Sameiernes rettigheter og plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Videre må det ved bruk av utendørs fellesarealer tas hensyn til eventuelle øvrige bruksretthavere til det aktuelle uteoppholdsareal. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren a gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o 1. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Enhver sameier plikter å behandle bruksenheten og fellesarealene tilbørlig aktsomhet. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige bruksrettshavere.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, noen i sameiers husstand eller andre som sameier har gitt tilgang til eiendommen, må sameier erstatte eller utbedre uten opphold.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdeler) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter

- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- Elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikrings boks
- Hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.
- Innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- Rørføring fra koblingsskap til radiator og radiatorene med kraner.

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje

etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, felles terrasse, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning, se ogs5 § 13.

§ 4

Ordinært sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og deltagerne i sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til 5 være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og bar rett til a være til stede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert ar innen utgangen av april måned. En måned for årsmøtet skal holdes får sameierne varsel om dette med frist for a sende forslag til styret jfr. 6 ledd nedenfor.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet samt styrets og revisors beretning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig med redegjørelse til styret senest 21 dager for møtet. For at forslag som nevnt i § 5, 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen. 3

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig og med rådgiver. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Når det er stemmelikhet skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

§ 5

Sameiermøtes kompetanse

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med mindre annet følger av sameiets vedtekter eller av lov om eierseksjoner, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som gar ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. § 4, 7. og 8. ledd gjelder tilsvarende.

§ 7

Styret

Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører. Styret er videre ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold m.v. av eiendommen, hvilket skal være i overensstemmelse med lov, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er 2 --to- år og vervet opphører etter neste årsmøte. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges. Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8

Det innkalles til styremøte av styreleder, i samarbeid med forretningsføreren etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for sameierne og ved saker som er besluttet av årsmøtet representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal og felles terrasse. Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

§ 8

Forretningsfører

Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes på sameiermøtet. Styret kan gi forretningsfører instruks. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedrørende den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overhold, effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte, og har ellers de fullmakter som er nødvendige for den daglige drift.

Forretningsfører skal føre regnskap i.h.t regnskapsloven av 17. juli 1998 in. 56 og fordele fellesutgiftene i.h.t sameiebrøken.

§ 9

Revisjon

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøtet.

§10

Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

(a) eiendomskatt

(b) eiendomsforsikring,

(c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.

(d) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder personheiser og adkomstarealer

(e) kostnader til vaktmestertjenester

(f) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter

(g) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder felles takterrasse, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Boligene betaler utgifter til fyring og varmtvann til boligseksjonene. Utgiftene nevnt i dette kulepunkt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht sameiebrøk.
- Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk, herunder heis, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode. Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler for sin avfallsfjerning. For fyring og varmtvann betaler næringsseksjonene etter egen undermåler pr. næringsseksjon.

- Kostnader til kabel-TV/bredband, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

På grunnlag av de budsjett styret og/eller forretningsfører legger frem, fastsetter styret et månedlig a konto-beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned.

Beløpet skal fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter p.g.a. off. påbud etc., kan styret beslutte a endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet.

§ 11

Parkeringsplasser

Sameiet er, sammen med Tøyengata 31-33, gnr 229 bnr 192 i Oslo kommune, rettighetshaver i henhold til tinglyst bruksrettserklæring vedrørende til sammen 19 parkeringsplasser i Garasjesameiet Wexels plass, adresse Herslebsgt.17-25. Bruksretten til nevnte plasser er ikke til sameiernes felles bruk, men er forbeholdt de boligseksjonseierne som Har ervervet rett til parkeringsplass. Kostnader knyttet til bruken av de nevnte parkeringsplasser er således sameiet uvedkommende.

De boligseksjonseiere i Sameiet som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte plassene i Garasjesameiet Wexels plass. Forholdene omkring parkering i Garasjesameiet Wexels plass er nærmere regulert i vedtektene for garasjesameiet.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Kaare Berg AS.

§ 1 2

Utleie av boder

Man må søke til styret før man leier ut bod til noen som ikke bor i sameiet.

§ 1 3

Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i.h.t sin sameiebrøk. Som sikkerhet for krav mot en sameier har de andre sameierne legalpant i.h.t eierssl. § 25.

§ 1 4

Mislighold

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for skriftig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 1 5

Ugildhet for styremedlemmer m.v.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 16

Husordensregler

Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er inneforstatt med at brudd på disse anses som brudd pa sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 17

Tvistemål

Tvistemål i sameierforhold og mellom sameiere hører i første instans under Oslo tingrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Husordensregler for Sameiet Sørligata 8

§ 1 Sikkerhet

Dører og porter skal til enhver tid holdes lukket og låst. Enhver er ansvarlig for de personer som slippes inn i eiendommen. Man bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende. Den som finner det nødvendig å lufte i oppgangene er også ansvarlig for at vinduet blir lukket etter kort tid.

§ 2 Innvendige fellesarealer

Fellesrommene i kjeller samt oppgangene skal holdes ryddige, og de skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Sykler skal settes ute på anviste plasser eller i den enkeltes bod eller leilighet. De skal ikke plasseres i inngangspartiet eller andre fellesarealer. Røyking og bruk av bart lys skal ikke forekomme i fellesrom og oppganger.

§ 3 Avfall

Avfall skal pakkes godt inn, sorteres etter gjeldende regler for søppelhåndtering i Oslo kommune og plasseres i avfallscontainerne. Avfall må ikke settes i gang eller fellesareal. Det som ikke er vanlig husholdningssøppel, skal kjøres bort av den enkelte beboer for boligseksjonene. For næringsseksjonen gjelder egne bestemmelser, vedtektene § 10.

§ 4 Ro

Mellom klokken 23:00 og klokken 07:00 skal det være nattero i leilighetene. Skal man ved spesielle anledninger ha selskap ut over klokken 23:00, skal det varsles senest 2 dager på forhånd ved oppslag på tavlen.

Vedlikeholdsarbeider i seksjonene kan utføres på hverdager mellom klokken 07:00 og klokken 21:00, og mellom klokken 10:00 og klokken 18:00 på lørdager.

§ 5 Utvendige fellesarealer

Ytre monteringer av innretninger som skilt, markiser, antenner, paraboler, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

Parkering er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

§ 6 Lekkasjer

Skulle det oppstå lekkasje på vannradiator eller annen skade som påkrever øyeblikkelig inngripen, skal styret straks varsles.

§ 7 Skadedyr

Oppdages veggdyr i leiligheten, skal det straks meldes styret. I tillegg plikter beboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene

§ 8 Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på private takterrasser, under forutsetning av at stekos og lukt ikke sjenerer andre beboere. Grilling på felles takterrasse er ikke tillatt. All annen grilling skal foregå i bakgården.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7449
SAMEIET SØRLIGATA 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRLIGATA 8

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7449

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Honorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)
8. Endring av vedtekt §7
9. Endring av vedtekt for styresammensetning, §7

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRLIGATA 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kari Anne Høven foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kari Anne Høven er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust

Forslag til vedtak

Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7449 Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid_Sorligata 8.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 140 000 kr.

Beløpet er KPI justert med 4 % fra 2024.

Honorar til ekstern styreleder inngår ikke i denne summen.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører. Styret er videre ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold m.v. av eiendommen, hvilket skal være i overensstemmelse med lov, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler.

Innstilling

Som følge av at ingen beboere har meldt seg til styrelederververvet har styret videreført avtale om ekstern styreleder . Styret innstiller Minh Hoang Nguyen til styrelederverv i 2 år.

Innstillingen forutsetter at det gjøres unntak for paragraf 7, tredje avsnitt i sameiets vedtekter; *Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8.*

Innstillingen forutsetter godkjennelse av ekstern styreleders godtgjørelse i sak om honorar til ekstern styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Lie

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Anne Høven
- Martin Huka Johannessen
- Nana Fjellså

Sak 7

Honorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av at ingen beboere har meldt seg til styrelederververvet har styret videreført avtale om ekstern styreleder. I avtalen mellom sameiet og Minh Hoang Nguyen, skal styreleder-honoraret utbetales månedlig.

Årsmøtet må derfor godkjenne forskuddsutbetaling av honoraret på 12 192 kr. per måned. Beløpet er KPI justert med 4 % fra 2024. Dette vises på faktura på felleskostnader som egen post.

Avtale om ekstern styreleder godkjennes.

Styrets innstilling

- Godtgjørelse til ekstern styreleders; godkjennes til 12 192 kr per måned, forskuddsbetales per måned fra 10. april 2025 til og med april 2027.
- Avtale om ekstern styreleder godkjennes.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse godkjennes til 12 192 kr. per måned. Avtale om ekstern styreleder godkjennes

Vedlegg

3. AVTALE 2025 ekstern styreleder Minh Hoang Nguyen.pdf

Sak 8

Endring av vedtekt §7

Forslag fremmet av:
Håvard Nordeng

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8 "

Foreslått endring:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

Begrunnelse:

Formålet med denne endringen er å åpne opp for at seksjonseiere som ikke nødvendigvis bor i Sørligata 8, men som likevel har en eierandel i sameiet, kan stille til valg og bidra i styrearbeidet. Dette kan gi et bredere spekter av kompetanse og erfaring i styret, og sikre at alle seksjonseiere har mulighet til å delta i sameiets beslutningsprosesser. Nåværende vedtekt følges uansett ikke så lenge det er leid inn en ekstern styreformann.

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig at styremedlemmer bor i sameiet og er fysisk til stede. Mange av styrets oppgaver krever oppfølging på stedet, for eksempel ved inspeksjoner, vedlikehold, håndtering av nyoppståtte skader/forsøpling, samt direkte dialog med beboere.

Når medlemmene selv bo i sameiet vil en også ha en bedre forståelse av hverdagslige problemstillinger som må prioriteres og utbedres, samt være tilgjengelig ved behov for akutte tiltak som For eksempel vannlekkasjer, innbrudd m.m.

Ved å være til stede kan styret håndtere saker raskere og mer effektivt, samtidig som det sikrer god innsikt i sameiets behov.

Styret mener det er viktig at styremedlemmer bor i sameiet.

At nåværende styreleder selv ikke eier eller bor i sameiet, skyldes det at ingen beboere har meldt seg til stillingen de siste to årene. Dette har blitt stemt over og vedtatt på hvert årsmøte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer MOT forslaget, vedtekt §7 opprettholdes: "Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8".

Forslag til vedtak

Endring av vedtekt §7 fra:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8 "

Ny formulering av vedtekt :

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

Sak 9

Endring av vedtekt for styresammensetning, §7

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:
"Styret består av inntil 4 medlemmer og 1 varamedlem."

Foreslått endring:
"Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer."

Styrets innstilling

Varamedlem i styret er en god ressurs for håndtering og gjennomføring av styresaker. Styret har operert med to varamedlem i flere perioder, og vedtektene bør derfor reflektere denne praksisen. Styret ønsker derimot ikke å tallfeste en maksgrense for antall varamedlem siden behovet er avhengig av styremedlemmer og deres kompetanse, samt styrets fremtidige arbeidsoppgaver. Flere varamedlem medfører ikke øking av årlig styrehonorarer.

Forslag til vedtak

Stem for vedtektsendring: "Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer."

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sameiet Sørligata 8

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørligata 8 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: UJWEZ-U1XEK-7LATX-VM3ZE-ANIET-NSXEB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 06.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: UJWEZ-U1XEK-7LATX-VM3ZE-ANIET-NSXEB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er omtrent som forventet, men det er et avvik i innkrevde felleskostnader på tre leiligheter, men på grunn av eierskifte blir dette inntektsført i 2025.
Budsjettet for 2024 var ikke helt oppdatert i forhold til innkreving for ekstern styreleder.
Andre driftskostnader er utbetaling fra forsikringsselskapet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikeholdskostnader, samt rådgivningstjenester fra OPAK.
Flere andre kostnader va under budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 299 808.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SØRLIGATA 8
ORG.NR. 898 661 822, KUNDENR. 7449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 955 193	3 647 850	3 807 000	4 107 000
Andre inntekter	3	276 428	14 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 231 621**	**3 662 600**	**3 807 000**	**4 107 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 634	-40 466	-31 500	-32 000
Styrehonorar	5	-274 002	-286 990	-135 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-7 699	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-121 388	-121 388	-121 384	-127 000
Konsulenthonorar	7	-136 645	-51 475	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-750 872	-528 860	-465 000	-571 000
Forsikringer		-253 586	-288 597	-306 000	-367 000
Kommunale avgifter	9	-600 396	-492 408	-578 200	-692 000
Energi/fyring	10	-967 328	-828 363	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 100	-168 975	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-373 828	-371 788	-400 000	-414 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 686 027**	**-3 187 008**	**-3 196 084**	**-3 639 000**
DRIFTSRESULTAT		**545 594**	**475 592**	**610 916**	**468 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 488	30 843	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-4 000	-3 138	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 488**	**27 705**	**25 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**550 082**	**503 298**	**635 916**	**493 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		550 082	503 298		

SAMEIET SØRLIGATA 8
ORG.NR. 898 661 822, KUNDENR. 7449

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 349 812	9 402
Forskuddsbetalte kostnader		34 642	0
Andre kortsiktige fordringer	14	33 510	0
Driftskonto OBOS-banken		1 578 897	783 617
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 378	10 270
Sparekonto OBOS-banken		3 790	3 658
SUM OMLØPSMIDLER		**3 010 029**	**806 947**
SUM EIENDELER		**3 010 028**	**806 947**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 299 808	749 726
SUM EGENKAPITAL		**1 299 808**	**749 726**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 462	34 692
Leverandørgjeld		178 067	9 109
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	12 686	13 420
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	1 500 005	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 710 220**	**57 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 010 028**	**806 947**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Sameiet Sørligata 8

Minh Hoang Nguyen /s/ Kari Anne Høven /s/ Tora Asledottir /s/

Roar Myklebust /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 352 843
Fjernvarme	827 378
Felleskostnader næring	357 540
TV/bredbånd	179 400
Ekstern styreleder	138 540
Fjernvarme næring	99 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 955 193**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	276 428
SUM ANDRE INNTEKTER	**276 428**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 634
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 634**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 274 002.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
Opak A/S	-134 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-136 645**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-348 746
Drift/vedlikehold elektro	-149 840
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 644
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 597
Kostnader dugnader	-6 762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-750 872**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-456 985
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-142 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-600 396**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-117 404
Fjernvarme	-849 925
SUM ENERGI / FYRING	**-967 328**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-2 050
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 250
Vaktmestertjenester	-137 249
Renhold ved firmaer	-164 869
Snørydding	-52 002
Andre fremmede tjenester	-4 240
Trykksaker	-792
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 313
Øreavrunding	-96
Velferdskostnader	-869
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-373 828**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 342
Andre renteinntekter	164
SUM FINANSINNTEKTER	**8 488**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 000**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker VB Gruppen, IF har utbetalt i 2025	33 510
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 510**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 378
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 308
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 686**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt kapital innkreving	-1 500 005
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 500 005**

Styrets arbeid 2024/25

I **styreperioden 2024/25** er det avholdt 10 ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført.

Styremøtene ble avholdt elektronisk på Teams. Styret har hatt 4 medlemmer; en ekstern styreleder, 3 styremedlemmer og 2 vara. Styrets samarbeid har fungert godt og kjennetegnes av god samhandling og fordeling av oppgaver og ansvar. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra forskjellige områder.

Sameiet har en forretningsføreravtale med OBOS, som inkluderer generell rådgivning, innkreving av felleskostnader, håndtering av inkassosaker, regnskapsføring, opplysninger til meglere, eierskifter, ligningsoppgaver til eierne, fakturabehandling, kapitalforvaltning og utbetaling av honorarer til styremedlemmer. Styrets rådgiver i OBOS har vært Asgeir Tannum.

Den administrative ledelse utføres av styrets leder som sammen med styremedlemmene har ansvar for sameiets drift. Styret har fulgt gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for boligselskapet. Dette inkluderer blant annet at styret har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer. Styret har også et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi og budsjett, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet, herunder HMS.

Årsoppsummering: Aktivitetslisten nedenfor er ikke uttømmende, men gir en oversikt over sentrale aktiviteter gjennomført i styreperioden 2024/25:

1. **Budsjett og felleskostnader**
   Styret har gjennomgått budsjettet og justert felleskostnadene for å sikre god økonomisk styring og dekke nødvendig drift og vedlikehold.
2. **Orden i fellesområder**
   Hensatte og ubrukte sykler er fjernet, og det er satt opp skilt med "Sykkelparkering forbudt" for å sikre fri ferdsel og ivareta brannsikkerheten.
3. **Vedlikeholdsoppgaver**
   Vi har utbedret feil og mangler i fellesområdene, blant annet reparert skader, skiftet deler på inngangsdører og hovedporten samt erstattet søppelcontainere i avfallsrommet.
4. **Ny belysning** er installert i bakgården, ved søppelrommet og i trappene ned mot Tøyengata.
5. **Et ekstraordinært årsmøte** ble holdt for å vedta viktige vedlikeholdsprosjekter.
6. **Utskifting av vinduer og dører**
   I samarbeid med Opak AS har vi vurdert tilstanden til dører og vinduer, hentet inn tilbud og gjennomført utskifting i både leiligheter og fellesområder i 5. etasje i D-blokka. Dette er en del av sameiets langsiktige vedlikeholdsplan.

7. **Nye nødlamper**
   Alle nødlamper er byttet ut for å sikre at bygget oppfyller HMS-kravene og muliggjør trygg evakuering ved strømbrudd eller nødsituasjoner.
8. **Kommunikasjon med beboere**
   Styret har fulgt opp saker og spørsmål fra beboere gjennom flere kanaler. Viktig informasjon og nyheter formidles via Vibbo, der nyhetsbrevet jevnlig gir en kort oppsummering av relevant informasjon. Styret har også besvart henvendelser direkte i Vibbo, håndtert forespørsler på e-post og vært tilgjengelig på telefon for både samtaler og SMS.
9. **Høst/vårdugnad**
   Høst- og vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte fra beboerne. Sammen ryddet og rengjorde vi fellesområdene, noe som skaper et triveligere bomiljø. Vi oppfordrer enda flere til å delta neste gang, da dugnaden også styrker naboskapet.
10. **Service og årskontroller**
    Vi har fulgt opp serviceavtaler for ventilasjon, heisdrift, sprinkleranlegg og brannvarslingssystemer.
11. **Forsikringssaker**
    Styret har fulgt opp flere forsikringssaker, spesielt knyttet til vannskader i fellesområder.
12. **Samarbeid med leverandører**
    Vi har hatt god dialog med vaktmestere, rørleggere og andre leverandører for å sikre god drift og vedlikehold.
13. **Støtte til energitiltak**
    Vi har søkt og fått innvilget økonomisk kompensasjon til energibesparende tiltak.
14. **Utskifting av defekte sprinklere i leiligheter**
    For å ivareta HMS og brannsikkerhet er defekte sprinklere i leiligheter blitt byttet ut i henhold til gjeldende forskrifter.
15. **Oppfølging av vedlikeholdstiltak**
    Styret har jobbet aktivt med planlegging av kommende vedlikeholdstiltak for sameiet.
16. **Tilstandsvurdering av inngangsdører**
    Styret har kartlagt tilstand på alle inngangsdører i sameiet. Dette ligger til grunn for innhenting av tilbud og gjennomføring av arbeid i henhold til vedlikeholdsplanen.
17. **HMS og brannvern**
    Styret har hatt et kontinuerlig fokus på å overholde myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS), i henhold til internkontrollforskriften fra 01.01.97. Det er gjennomført regelmessige kontrollrunder for å sikre at rømningsveier holdes frie, og at oppganger og trapper ikke blokkeres av gjenstander som kan utgjøre en fare. Styret vil fortsette med kontinuerlige forbedringer for å opprettholde og etterleve kravene.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Sameiet Sørligata 8**, organisasjonsnummer **898 661 822**, og **Minh Hoang Nguyen,** er det inngått følgende avtale;

§1 Oppdragets varighet

Minh Hoang Nguyen velges som ekstern styreleder for **Sameiet Sørligata 8** i styrevervets periode fra generalforsamlingen er avsluttet, 10.april 2025, og frem til ordinær generalforsamling våren 2027. Avtalen opphører automatisk, ved/etter ordinært årsmøte i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøte avholdt april 2025, *med vedtak om valg av ekstern styreleder.*

Boligselskap er et sameie med **77** enheter.

Styreleder kan bli avsatt av årsmøte ved mislighold av kontrakten eller styrevervet. Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker og lignende). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Hvis årsmøte velger å avsette styreleder før styreperioden er utløpt, opphører honoraret.

Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av valgperioden. Det skal være en dialog med styreleder og valgkomiteen/styret om videre engasjement. Styreleder skal varsles minimum 14 dager før årsmøte om valgkomiteens innstilling til styret, også når styreleder ikke er på valg.

§2 Oppdragets art

Styreleder skal alltid følge gjeldende lover, regler og vedtekter som er vedtatt for boligselskapet. Dette inkluderer blant annet at styreleder:

- skal lede og samarbeide med resten av styret om å drifte boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste.
- har et særlig ansvar for å bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer.
- har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskaps virksomhet (herunder HMS).
- skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære årsmøter.
- har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskaps budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell justering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.
- skal sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sammen med øvrig styre utarbeider forslag til årsmelding.
- sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskap i Brønnøysundregisteret.

Styreleder er i forkant av engasjementet informert om konflikter og utfordringer i boligselskapet. De sakene som er informert om på forhånd er inkludert i styreleders honorar.

Boligselskapet skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører som fakturerer og utbetaler på vegne av boligselskap. Styreleder skal attestere og godkjenne fakturaer for boligselskapet, sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med forretningsfører eller regnskapsfører.

Styreleder skal motta boligselskaps korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Generell besvarelse av epost kan delegeres til styremedlem ved behov. Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå. Styreleder har et særlig ansvar for å lede innhenting av anbud på prosjekter og anskaffelser, alene eller sammen med et styremedlem.

Styreleder skal kunne gi styremedlemmene relevant og kortfattet informasjon, rådgivning og veiledning på telefon og mail. Beboere skal primært ta kontakt med styret på e-post, men styreleder kan ved behov også besvare forespørselen på telefon.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Det er anbefalt at styret anvender seg av de hjelpemidler som epost, skylagring og kommunikasjonskanaler som styreleder anbefaler. Dette for at styrearbeidet skal være effektivt, og at dokumentasjon om styrets arbeid lagres for fremtiden.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Styreleder skal dekkes av sameiets/styrets ansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler i henhold til årsmøtevedtak et styrehonorar til styreleder stort **kr. 12 192, - per måned**.

Honoraret betales ut som ordinært honorar. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Det beregnes ikke feriepenger av honoraret.

Honoraret settes inn på avtalt bankkonto, og det trekkes skatt iht. skattekort.

Honoraret **utbetales hver måned**.

§6 Taushetsplikt

Styreleder forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller annen måte gjøre tilgjengelig dokumenter og informasjon ovenfor uvedkommende drift-, forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får

kjennskap til. Ved avslutning av styreledervervet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til boligselskapet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som styreleder har i sin besittelse slettes.

§7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt i kraft av sitt verv som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§8 Andre tjenester *)

Styreleder benytter sin kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskap ønsker utført rene juridiske oppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Dette vil være i tilfeller hvor det uansett ville ha vært nødvendig å hente inn en jurist/advokat, og at det som skal utføres ikke naturlig faller inn under denne kontrakten eller hva som styreleder er forpliktet til å gjøre etter eierseksjonsloven. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle måtte innhentes spesialkompetanse. Dette arbeidet vil i så måte faktureres gjennom boligsameiet.

Ved møter utover ordinære årsmøter og ordinære styremøter (*ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, bygge-møter, sameie-/foreningsmøter, rettsmøter og lignende*) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på kr 350,- per time. Denne godtgjørelsen forutsetter oppstilling fra styreleder og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret (§5).

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Godtgjørelsen i §8 utløser ikke feriepenger, men arbeidsgiveravgiften må boligselskapet betale.

Sameiet Sørligata 8

Behandlet på generalforsamlingen
10. april 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 7449 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRLIGATA 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kari Anne Høven er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mette Lie

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Kari Anne Høven

☐ Martin Huka Johannessen

☐ Nana Fjellså

Sak 7 Honorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Styreleders godtgjørelse godkjennes til 12 192 kr. per måned. Avtale om ekstern styreleder godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekt §7

Endring av vedtekt §7 fra:
"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8 "

Ny formulering av vedtekt :
"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekt for styresammensetning, §7

Stem for vedtektsendring: "Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer."

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØRLIGATA 8

Organisasjonsnummer: 898661822
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Kari Anne Høven foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Anne Høven er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust

> **Forslag til vedtak:**
> Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 140 000 kr.

Beløpet er KPI justert med 4 % fra 2024.

Honorar til ekstern styreleder inngår ikke i denne summen.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører. Styret er videre ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold m.v. av eiendommen, hvilket skal være i overensstemmelse med lov, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler.

Innstilling
Som følge av at ingen beboere har meldt seg til styrelederververvet har styret videreført avtale om ekstern styreleder . Styret innstiller Minh Hoang Nguyen til styrelederverv i 2 år.

Innstillingen forutsetter at det gjøres unntak for paragraf 7, tredje avsnitt i sameiets vedtekter; *Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8.*

Innstillingen forutsetter godkjennelse av ekstern styreleders godtgjørelse i sak om honorar til ekstern styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Minh Hoang Nguyen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mette Lie (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mette Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nana Fjellså (30 stemmer)
Kari Anne Høven (32 stemmer)
Martin Huka Johannessen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nana Fjellså
Kari Anne Høven
Martin Huka Johannessen

7. Honorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Som følge av at ingen beboere har meldt seg til styrelederververvet har styret videreført avtale om ekstern styreleder. I avtalen mellom sameiet og Minh Hoang Nguyen, skal styreleder-honoraret utbetales månedlig.

Årsmøtet må derfor godkjenne forskuddsutbetaling av honoraret på 12 192 kr. per måned. Beløpet er KPI justert med 4 % fra 2024. Dette vises på faktura på felleskostnader som egen post.

Avtale om ekstern styreleder godkjennes.

Styrets innstilling

- Godtgjørelse til ekstern styreleders; godkjennes til 12 192 kr per måned, forskuddsbetales per måned fra 10. april 2025 til og med april 2027.
- Avtale om ekstern styreleder godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleders godtgjørelse godkjennes til 12 192 kr. per måned. Avtale om ekstern styreleder godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekt §7

Fremmet av: Håvard Nordeng

Nåværende tekst:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8 "

Foreslått endring:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

Begrunnelse:

Formålet med denne endringen er å åpne opp for at seksjonseiere som ikke nødvendigvis bor i Sørligata 8, men som likevel har en eierandel i sameiet, kan stille til valg og bidra i styrearbeidet. Dette kan gi et bredere spekter av kompetanse og erfaring i styret, og sikre at alle seksjonseiere har mulighet til å delta i sameiets beslutningsprosesser. Nåværende vedtekt følges uansett ikke så lenge det er leid inn en ekstern styreformann.

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig at styremedlemmer bor i sameiet og er fysisk til stede. Mange av styrets oppgaver krever oppfølging på stedet, for eksempel ved inspeksjoner, vedlikehold, håndtering av nyoppståtte skader/forsøpling, samt direkte dialog med beboere.

Når medlemmene selv bo i sameiet vil en også ha en bedre forståelse av hverdagslige problemstillinger som må prioriteres og utbedres, samt være tilgjengelig ved behov for akutte tiltak som For eksempel vannlekkasjer, innbrudd m.m.

Ved å være til stede kan styret håndtere saker raskere og mer effektivt, samtidig som det sikrer god innsikt i sameiets behov.

Styret mener det er viktig at styremedlemmer bor i sameiet.

At nåværende styreleder selv ikke eier eller bor i sameiet, skyldes det at ingen beboere har meldt seg til stillingen de siste to årene. Dette har blitt stemt over og vedtatt på hvert årsmøte.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer MOT forslaget, vedtekt §7 opprettholdes: "Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere som bor i Sørligata 8".

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekt for styresammensetning, §7

Nåværende tekst:
"Styret består av inntil 4 medlemmer og 1 varamedlem."

Foreslått endring:
"Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer."

Styrets innstilling

Varamedlem i styret er en god ressurs for håndtering og gjennomføring av styresaker. Styret har operert med to varamedlem i flere perioder, og vedtektene bør derfor reflektere denne praksisen. Styret ønsker derimot ikke å tallfeste en maksgrense for antall varamedlem siden behovet er avhengig av styremedlemmer og deres kompetanse, samt styrets fremtidige arbeidsoppgaver. Flere varamedlem medfører ikke øking av årlig styrehonorarer.

> **Forslag til vedtak:**
> Stem for vedtektsendring: "Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Sørligata 8D, 0577 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 229, Bruksnummer 147, Seksjonsnummer 30 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.11.2025 kl. 19.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.11.2025 kl. 19.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/338123-1/200 20.03.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 625 000
Omsetningstype: Fritt salg
SOLBERG EILIF
FØDT: 25.12.1989

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1938/403669-1/105 08.06.1938 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
vedr. heisanlegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

1938/404727-1/105 23.07.1938 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

1938/407038-1/105 23.11.1938 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

1944/402776-1/105 25.05.1944 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

1960/510244-1/105 15.06.1960 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

1962/501258-1/105 23.01.1962 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 147

2024/1018775-1/200 24.01.2024 17:12 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/128717-1/200 14.02.2012 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/4560

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Sørligata 8D, 0577 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

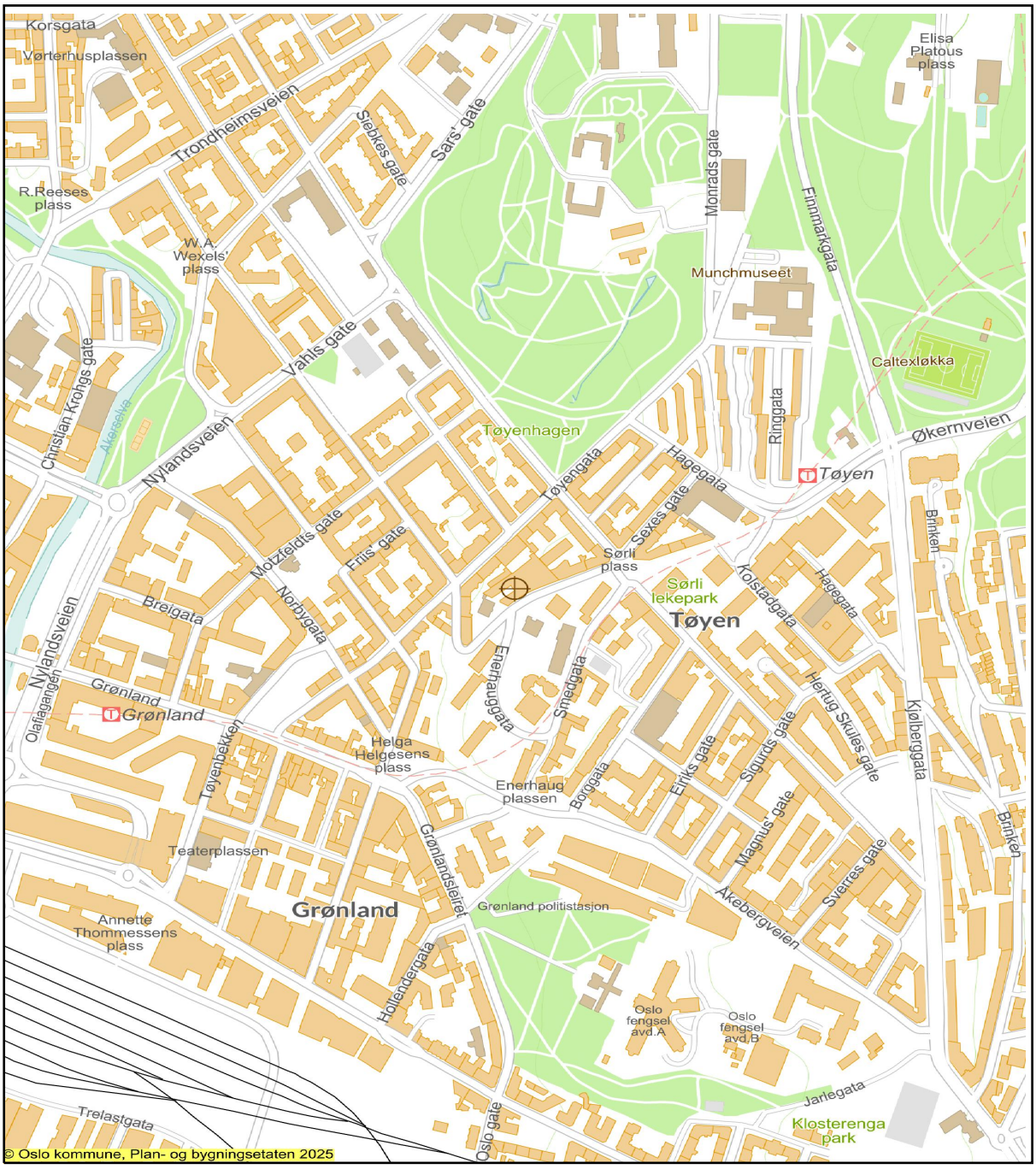
Oversiktskart

Adr.: Sørligata 8 D

Gnr bnr : 229 / 147

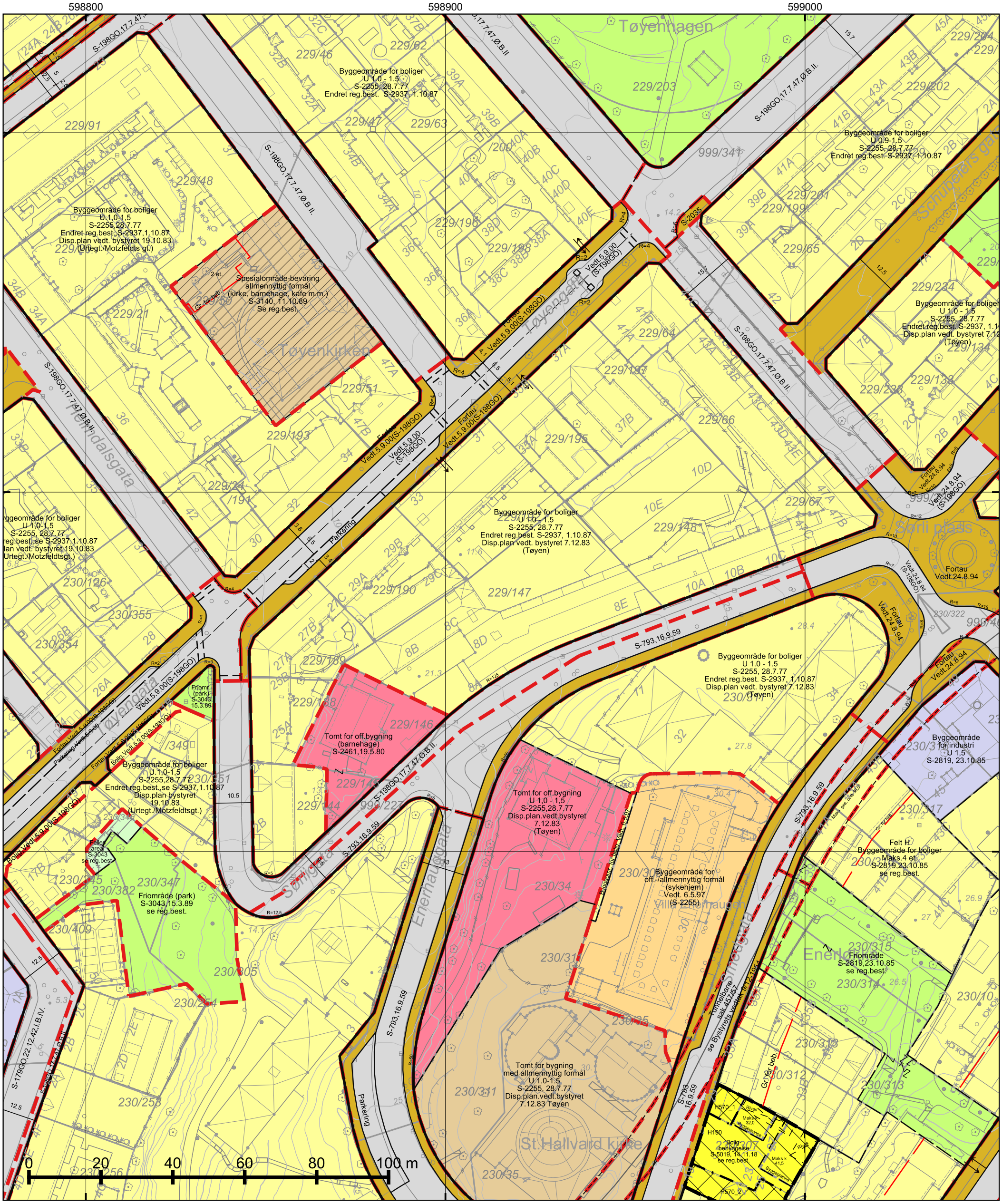
Bydel : GAMLE OSLO

Skolekrets (2020/2021): Tøyen



Dato: 26.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150141/ 86522767

Adresse: SØRLIGATA 8

Gnr/Bnr: 229/147

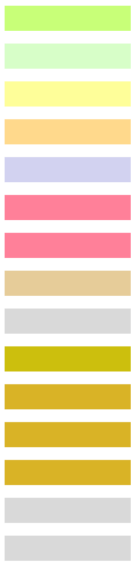
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
936 - Regulert fotgjengerovergang

1110 - Boligbebyggelse

666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

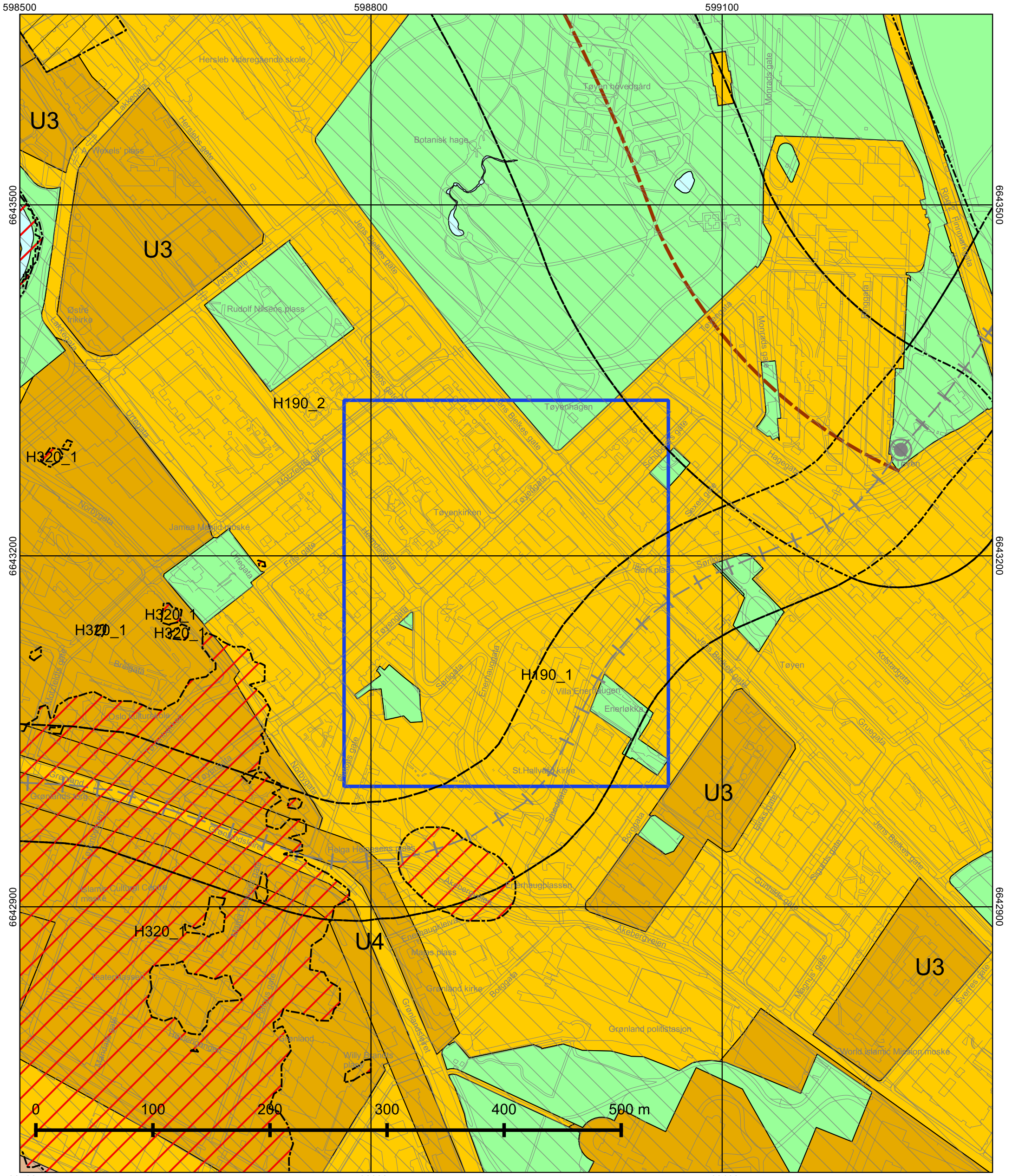
RpSikringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring


598500
598800
599100
6643500
6643200
6642900
U3
U4
H190_2
H190_1
H320_1
Hersleb videregående skole
Botanisk hage
Tøyen hovedgård
Tøyenhagen
Tøyenkirken
Rudolf Nilsens plass
Jamea Masjid moské
Islamic Cultural Centre moské
Oslo Kulturskole
St.Hallvard kirke
Villa Enerhaugen
Enerløkka
Grønland kirke
Grønland politistasjon
World islamic Mission moské
Helga Hetlesens plass
Enerhaugplassen
Teaterplassen
Willy Brandts plass
Grønland
Mars plass
Bjørn plass
Lakkegata
Herslebs gate
Jens Bjelkes gate
Tøyengata
Monrads gate
Ringgata
Ruge2 Finnmarksgata
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Hagegata
Tøyen
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

-

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522767

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 147

Vi viser til bestilling av 20251124 for S¿RLIGATA 8D.

GNR. 229 BNR. 147

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.04.1938.

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

2200 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

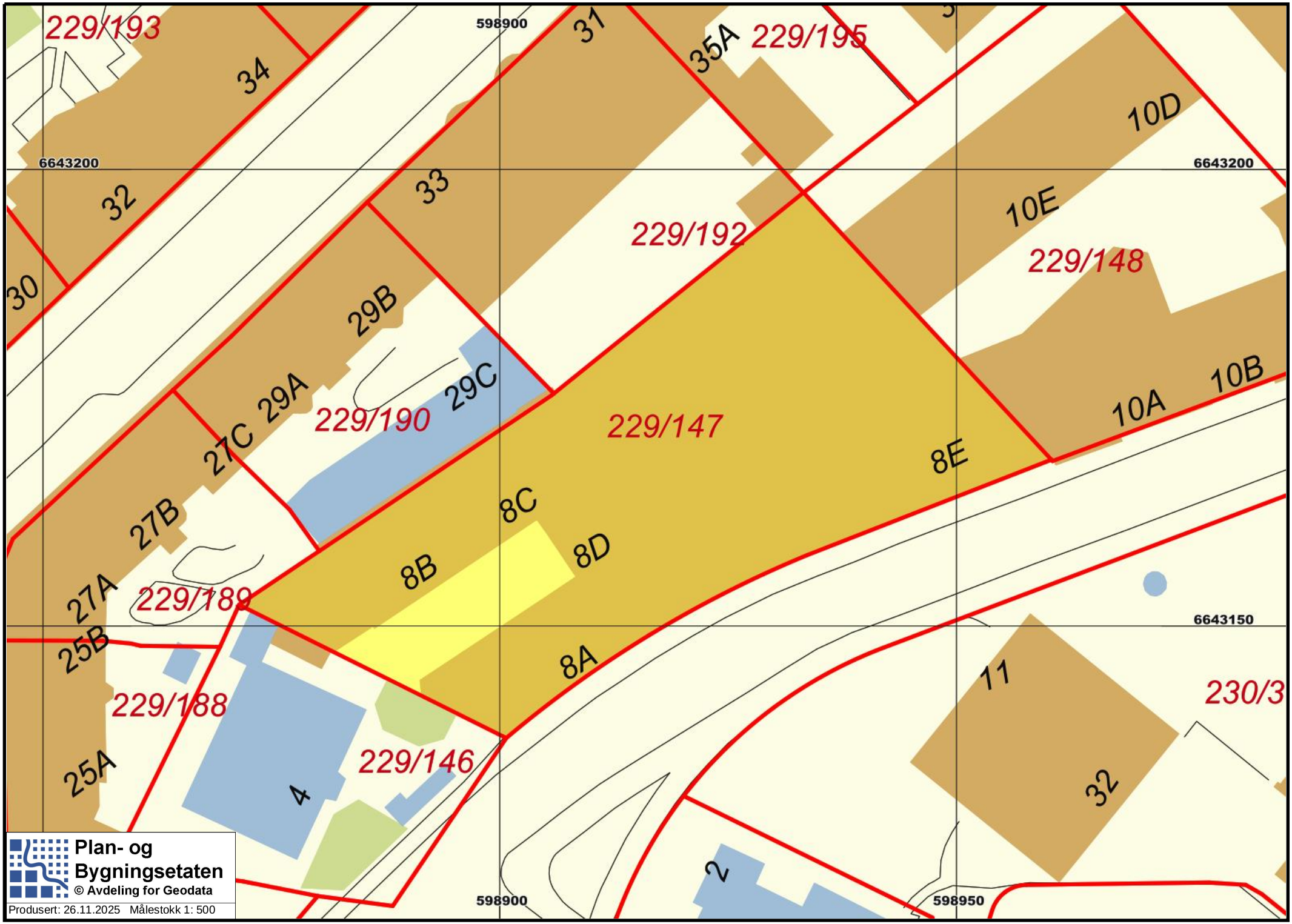
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


229/193
34
598900
31
35A
229/195
10D
6643200
6643200
32
33
229/192
10E
229/148
30
29B
29C
229/190
229/147
10A
10B
27C
29A
8E
27B
8C
8B
8D
27A
229/189
6643150
25B
8A
11
230/3
229/188
25A
229/146
4
32
2
598900
598950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 500

ANMELDELSE. S.D. 60/38

2 bl. tegninger

CHEFEN

Duplikat sendt Bygningschefen

Opmålingschefen
Mott 7 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Fabrikkbygning

på matr.nr. 8 Sørligaten

fonlevert 5. mars 1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende [illegible] samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk- [illegible] avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. mars 1938

B. Arpillund

Sörligaten 8, fabrikkbygning

Reg. chefen jr. nr.
mott 10 MRS. 1938

Overaendes herr reguleringschefen idet det meddeles:

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 31 Töyengaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Der er innkommet begjæring om opmåling av den del av eiendommen som ligger mellem Sörligaten og den stiplede grönne linje, hvilken del vil bli gitt nr. 8 Sörligaten. Målebrevet er under utarbeidelse.

Det brunt skraverte stykke a-b-c- som er umatrikulert gategrunn og tilhører kommunen, må erhverves.

Oslo opmålingsvesen den 8 mars 1938.

Nielsen

O. E. Hyen

BYGNINGSCHEFEN 738 1921 KRISTIANIA

Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende administrationsbygning og fabrikbygning

paa Matr.-No. 8 Sørligaten

Indleveret 3 oktbr 1921 Attesteret Lekeriets bygninger 15/11-26

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

Kristiania den 4/10 21.

155/1921 KRIM. 4 KR. D. OG K. VE. 1

738/1921

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 1422 1921

Tomten er utsonket op. Bebyggelsen, saavel eksisterende som nytilkommende

Der bebygges iht. fr. § 7 Sørligatens profil langs vindsmuren av bygning med etasjehøide 1:20 fra et punkt beliggende 0.15 fra hjørnet av N:15 Sørligaten paa kote 20.4 til et punkt beliggende 0.15 ut fra hjørnebygningen paa N:47 Jens Bjelkes gate paa kote 26.6

Kristiania 13 oktbr 21

Kjælsrud Torp

738/1921 Kom. 2297/1921 KRISTIANIA

Arcobe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 20.06.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807956-69 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRLIGATA 8	Eiendom:	229/147/0/0
Tiltakshaver:	Kaare Berg AS	Adresse:	PB 399 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SØRLIGATA 8

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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 20.06.2012 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Kaare Berg AS, PB 399 Sentrum, 0103 OSLO

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.