SIGURDS GATE 8B

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

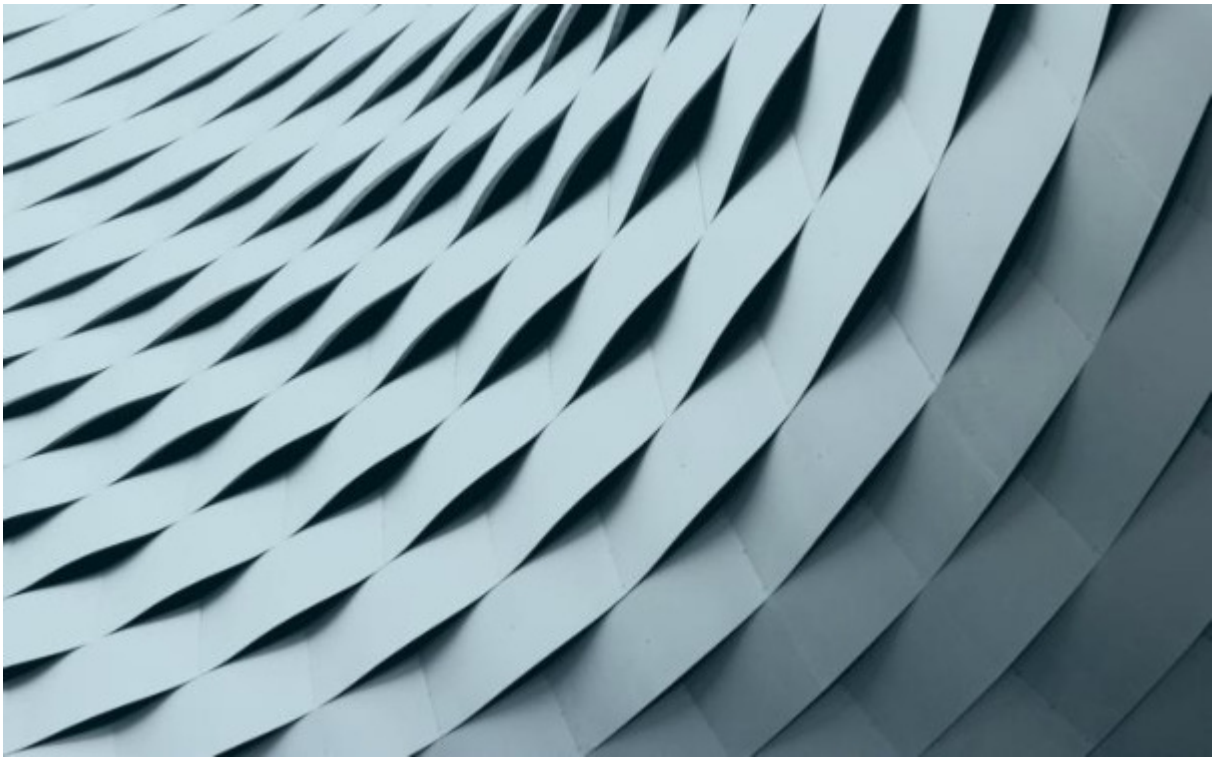
Leilighet

Sigurds gate 8 B, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 393, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1542 **Referansenummer:** TC8854

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

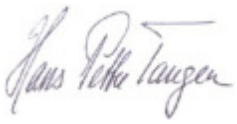
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon beliggende på Tøyen, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående leilighet i første etasje med utsyn mot gate og gårdsrom. Bygningen er beliggende på hjørne av Eiriks gate og Gunnhilds gate med adkomst gjennom portrom fra Gunnhilds gate. Gården er oppført i 1892 og byggeskikk fra denne tiden ligger til grunn for grunnleggende konstruksjonsmessige forhold. Diverse oppgraderinger er gjennomført gjennom årene. Blant annet er nye vinduer montert på 1980- tallet. Etablering av våtrom i leilighetene ble antagelig også gjennomført på denne tiden. Rehabilitering av skorsteiner er utført i 2018. Felles brannvarslingsanlegg er installert i 2014.
Leiligheten er oppgradert med rehabilitert våtrom i regi av dagens eiere etter overtagelse i 2019. Elektriske installasjonsarbeider er utført.
Planløsningen er endret fra tidligere ved at kjøkken er innredet til soverom. Stue er delt, og består i dag av en mindre stue i tillegg til ett soverom. Det er i dag totalt fire soverom mot Eiriks gate og ett soverom mot bakgård. Kjøkkeninnredning er montert i gang. Bad/wc/vaskerom har fremdeles adkomst fra gang. Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

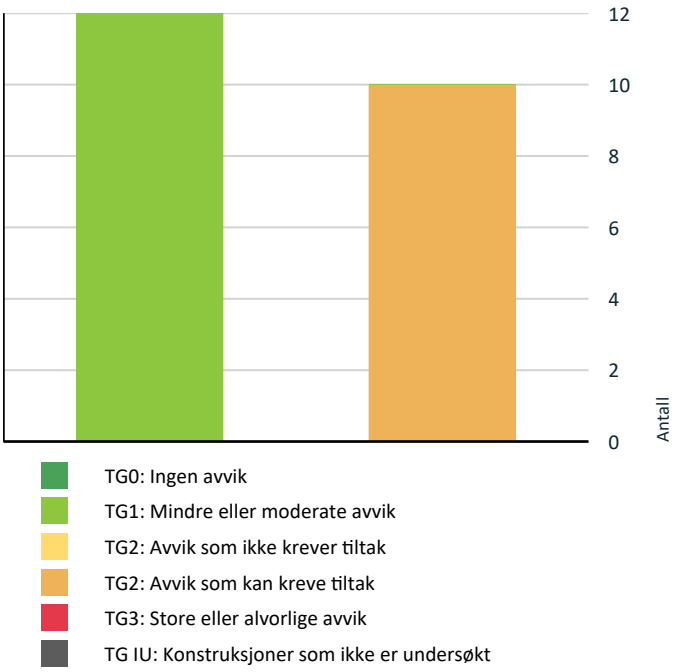
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret fra den opprinnelige.
Ifølge dagens gjeldende forskriftskrav skal rom og annet oppholdsareal ha utforming og størrelse tilpasset den funksjonen rommene har. Rom for varig opphold, som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom, skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Alle fem soverom i leiligheten har normalt gode størrelser og vinduer som gir normalt god tilgang på dagslys. Stuen har vindu med normalt god tilgang på dagslys, men har et underprioritert areal målt opp mot antall soverom og antall brukere. Det samme gjelder for kjøkken, som er innredet i gangen med en begrenset utstyrt innredning. Kjøkkenet er uten vindu med direkte tilgang på dagslys.
Leiligheten kan ved hjelp av enkle fysiske endringer inndeles på ulike måter etter eiers eller beboers behov, og en planløsning med utvidelse av stuens areal, og med plassering av kjøkkeninnredning i et rom med vindu kan etableres. Vindu i et kjøkken gir tilgang på dagslys og mulighet for utlufting ved matlaging.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1892, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Det foretas gjerne tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bebyggelse, fordi grunnleggende konstruksjoner være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Plan og bygningsetaten dispenserer også tidvis fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der man samtidig søker å gjennomføre kompenserende tiltak når samsvar med forskrift ikke kan oppnås. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeår i.h.t. opplysninger innhentet fra plan og bygningsetaten

Standard
Leiligheten holder normalt god standard.

Vedlikehold
Vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i de senere år.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at vinduene fremdeles holder relativt god standard er aldersrelatert slitasje også observert. Det er registrert noe redusert klaring mellom karm og ramme en del steder. Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Det foreligger ellers behov for utvendig oppmaling av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slitasjeutviklingen begrenses. Overflatebehandling forsegler treverket slik at oppsprekking og svelling unngås. Utvendig maling bør foretas i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet.

TG 1 Dører

Nyere brannkvalifisert entrédør i B-30 standard, montert i regi av sameiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på gulv i våtrom. Laminat er lagt på øvrige gulvflater.
Overflatene er lagt i forbindelse med oppussing av leiligheten etter overtagelse i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert svanker/ujevnheter i overflater med laminat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Underlaget for leilighetens innvendige overflater er tre-bjelkelag med gulvbord.
Overflatene noe avrettet i forbindelse med legging av ny laminat, og eksisterende ujevnheter er ikke spesielt sjenerende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens etasjeskiller er i tre-bjelkelag
Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i bjelkene. Det er registrert moderate skjevheter med et avvik på rundt 10 til 15 mm. fra side til side i rommene.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen, og det foreligger ingen informasjon om at slike tiltak er utført i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer, og kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Skorsteiner i eldre bygårder er oppmurt i teglstein.
Tillatelse til rehabilitering av fire skorsteiner i Sigurds gate 8 er gitt av plan og bygningsetaten den 13.06.2018. Ferdigattest er datert den 06.07.2018. Tiltaket er utført med skorsteinsforinger i syrefast rustfritt stål. Diameter på foringene er 20 cm. Tiltaket er utført av foretaket FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Glatte hvitmalte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører er slik at dørbladet mangler klaring mellom terskel eller karm, slik at åpning og lukking ikke foregår sømløst.
Dør til våtrom er noe preget av fukt nederst mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dørene er nødvendig for at dørbladet skal passe presist i karmen.
Geriktene (listverket rundt dørene) må demonteres før justering, og remonteres dersom de er brukbare, eller eventuelt erstattes med nytt listverk når justering er utført.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er rehabilitert i regi av dagens eiere etter overtagelse av leiligheten i 2019. Det foreligger et dokument fra foretaket A- Mebran AS der det står at Sarnafil membran er lagt på gulv. A-Membran AS tar et forbehold på arbeidet som er blitt utført etter ferdig lagt membran.
I prinsippet er det slik at dagens gjeldende forskriftskrav gjelder så lang det er mulig ved rehabilitering av et eksisterende våtrom.
Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt. Ved etablering av nye våtrom, eller ved rehabilitering av eksisterende våtrom står utførende foretak inne for at produkter som benyttes innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift.

Ombygging av eksisterende våtrom innenfor en bruksenhet og branncelle er, som andre innvendige arbeider, unntatt fra søknadsplikt. Endringene er allikevel søknadspliktige dersom man foretar inngrep i et brannskille, eller endrer bærende konstruksjoner. Ved rehabilitering av dette våtrommet er etasjeskille/brannskille mot kjeller åpnet i forbindelse med skifte av sluk og installering av nye vann- og avløpsrør. Et slikt tiltak er søknadspliktig, men er i dette tilfelle ikke omsøkt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggflater i dusj-sone, som er avgrenset med dusjhjørne. Malt platekledning på veggflater utenfor dusj-sone. Eksakt hvordan veggflatene er sikret mot fuktbelastning er ikke kjent. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater på begge sider av hjørne i dusj-soner er det ikke registrert indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Det er ikke registrert riss eller sprekkdannelser i fuger og flisene har godt feste til underlaget.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med nedsenket dusj-sone. Nedstøpt varmekabel i våtrommet. MerElektro AS har levert garantiskjema for varmekabel.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.
Det er to godkjente metoder for sikring av våtroms-gulv.
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring. Denne er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen.

På veggflater brukes alltid påstrykningsmembran. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser på veggflatene. Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observerbart avvik går ut på at det ikke er tett overgang mellom gulv- og veggmembran i hele rommet. Det er observert åpning i veggflaten mot gulvet i overgang mellom gulv og vegg i hjørnet mot entré/soverom. På begge sider av hjørne er det montert fotlister (gulvlister) i malt treverk. I et våtrom er det ikke korrekt å montere listverk av tre på veggflater mot gulv der treverket er eksponert for kontakt med fukt. Listverket skjuler den vanntette overgangen som skal være etablert mellom gulv og vegg. Overgangen er brutt med hull i hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Listverket bør fjernes og åpning i vegg i overgang til gulv må fuktsikres. Ved neste rehabilitering av våtrommet må det benyttes godkjente metoder for montering av godkjente produkter.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to faste felt og to skyvefronter med herdet glass i aluminium-profiler. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i hvit høyglans med heldekkende hvit servant.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for sanitærutstyret er ca. 19 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at dusjhjørnet er utformet med en ca. 5 cm høy list i aluminium, som glassfrontene er festet til. Sluket er montert i dusj-sonen. Fordi listen som avgrenser dusjhjørnet mot gulvet har en tett overgang til gulvet utenfor, som også er tettet ekstra godt med en silikonfuge mot gulvflisene vil eventuelt lekkasjevann fra utstyret i rommet ikke renne til sluket, men ut på gulvet i gangen utenfor våtrommet. Hvis en lekkasje inntreffer i forbindelse med vaskemaskin, klosettcisterne, eller servant vil lekkasjevannet følgelig ikke renne til sluket, men ut på gulvet i gangen utenfor våtrommet. Sluk i et våtrom er ment å ha funksjon for alt utstyr i våtrommet, og ikke kun til dusj-sonen.

Innebyggede komponenter i et våtrom skal være lekkasjesikret, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til gulvet i våtrommet med videre avrenning til sluk. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Vanligvis lekkasjesikres innebyggede cisterner med et varerør som er montert i bunnen av cisternen, og som er ledert videre til en åpning i vegg under klosettskålen. Lekkasjesikringen kan også være integrert i klosettskålen. Ingen av disse alternativene er observert. Det er registrert en åpning i veggflaten mot gulv i våtrommets hjørne mot entré og soverom, og det kan tenkes at det finnes et varerør som kan utgjøre lekkasjesikringen bak åpningen, men dette er ikke konstatert, og en slik løsning er uvanlig. Slike åpninger skal ikke finnes direkte i overgang til gulvet. Direkte mot gulv skal gulvmembranen dekke veggmembranen minst 5 cm opp fra gulvet. Åpninger for lekkasjesikringer skal befinne seg 10 til 15 cm over gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For at sluket skal ha funksjon for hele våtrommet må det etableres åpninger i dusjhjørnets overgang til gulv.
Lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier er et forskriftskrav i.h.t. TEK 10 og TEK 17. I våtrom som er etablert eller rehabilitert etter at forskrift av 2010 (TEK 10) trådde i kraft skal innebyggede komponenter være lekkasjesikret.
Våtrommet må endres/utbedres lokalt, eller rehabiliteres for at lekkasjesikring av cisternen skal kunne etableres.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.
Naturlig oppdriftsventilasjon er basert på at varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i ventilasjonsløp i piper eller andre typer kanaler, når det samtidig er sørget for tilførsel av luft. Tilførsel av luft til et våtrom hentes som overstrømmet luft fra tilstøtende rom, gang eller annen type areal.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er forsert avtrekk/mekanisk funksjon tilknyttet avtrekket.
Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler. Slike terskler gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. I enkelte nyere bygninger er behovet ivaretatt med ventilasjonsrist nederst på dørbladet eller ved en rist i vegg mot rommet. Tilførsel av luft er et forskriftskrav. Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er nødvendig for at avtrekket skal kunne fungere normalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, og det er vanligvis ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå mekanisk funksjon og TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.
Ved å sørge for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket vil eksisterende avtrekk fungere optimalt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Folierte benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøleskap er plassert i gang.
I
NB:
En kjøkkeninnrednings funksjoner omfatter oppbevaring av mat og utstyr, tilberedning av mat, vasking av utstyr og avfallshåndtering. Behovet for en kjøkkeninnrednings omfang og innhold, og behovet for oppbevaringsplass varierer med boligens størrelse og beboernes individuelle behov. Anbefalt minste innredningslengde for en leilighet med tre soverom er benkeplass på 4,2 m i.h.t. beregninger fra Sintef Byggforsk. Innredningen i denne leiligheten har begrenset omfang, og vesentlig mindre enn normalt behov for en leilighet som er innredet med fem soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er begrenset i størrelse målt mot leilighetens areal og antall soverom. Innredningen er montert i gangen og mangler avtrekk og tilstrekkelig tilgang på dagslys.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen bør plasseres i rom med mulighet for utlufting og med tilgang på dagslys. Innredningens innhold bør tilpasses leilighetens størrelse med mer skapplass og lengre benkeplate. Ifølge beregninger fra Sintef Byggforsk bør en leilighet med kun tre soverom ha benkeskap og benkeplate med lengde på minst 4 m. Ved fortsatt bruk anbefales det å montere vannstopper i benkeskap. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak eller gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør selve rommet ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. I det minste må kjøkkenet ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det opplyses av eier på befaring at rør i rør system er installert for leilighetens vanninstallasjoner i våtrom og kjøkken etter overtagelse i 2019. Det er registrert på befaring at fordelingspunkt for installasjonen er installert i et rom i kjeller under våtrommet. Rommet er et eldre felles vaskerom med sluk i gulv. Varmtvannsbereder for leiligheten er også installert i dette rommet.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Prinsipper for rør-i-rør-systemer:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap, eller eventuelt til et fordelingspunkt i rom med sluk. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet/fordelingspunktet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

FUNKSJONSKRAV:

For at et rør-i-rør-system skal tilfredsstille funksjonskravene i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10/TEK 17), må følgende oppfylles:

Vannrørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting.

Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Rørene skal monteres slik at krav til brannskiller og vanntetthet i våtsoner opprettholdes.

Det skal være tilfredsstillende avstengingsmulighet. Hoved-stoppekran skal være lett tilgjengelig og merket.

Anlegget skal være tetthets-kontrollert.

INSTALLASJONSKRAV:

Ved installering av et rør-i-rør-system må man kun bruke komplette systemer fra én leverandør. Man må ikke blande komponenter fra de ulike leverandørenes systemer.

GJENNOMFØRING I BRANNSKILLER:

Plastmaterialene i rør-i-rør-systemene er brennbare. Gjennomføring i en branncellebegrensende bygningsdel skal sikres slik at brann eller røykgasser ikke kan spres til annen branncelle. Dersom installasjonen har medført inngrep i etasjeskille mot kjeller er tiltaket søknadspliktig, og må omsøkes.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

INTERNE AVLØPSAINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Avløpsinstallasjoner av plast er installert i regi av dagens eiere i forbindelse med rehabilitering av våtrommet etter overtagelse i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er røroppleggets funksjoner som i kombinasjon med alder og eventuell dokumentasjon, som ligger til grunn for vurdering og valg av tilstandsgrad.
Generelt sett minsker styrken og levetiden til avløpsrør av plast med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør derfor ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør, som er spesielt tilpasset for høye temperaturer. F. eks rør i støpejern eller stål.

PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for membran er festet.
Dersom installasjonen har medført inngrep i etasjeskille mot kjeller er tiltaket søknadspliktig.

TG 2 Ventilasjon

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via skorsteiner, og frisk luft trekkes inn gjennom utettheter i yttervegger og vinduer. I våtrom er det montert avtrekksventil i himling i dusj-sonen. I kjøkken er det ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen.
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et så godt innvendig klima som mulig. Ventilasjonen skal være tilpasset funksjonen til det enkelte rom. Kjøkken, baderom og andre våtrom skal ha avtrekk. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning er det viktig med tilstrekkelig ventilasjon for å unngå at matlukt sprer seg. Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. En slik vifte fører luften tilbake til rommet, og er ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense luften for fettpartikler og lukt, fjerner den ikke fuktigheten i luften. I eldre bygninger slik som denne finnes det ikke muligheter for mekanisk ventilasjon, men i boliger uten mekanisk avtrekks-funksjon bør kjøkkeninnredninger monteres i rom med vindu for å oppnå normalt god planløsning og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av mekanisk ventilasjon i bygningen forutsetter separate ventilasjonskanaler fra kjøkken og våtrom med avtrekk via et aggregat på loft og videre over yttertaket. Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført før 1990- tallet da mekanisk ventilasjon ble tatt i bruk i en rekke nye bolighus. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra toalettrom og alle våtrom med avtrekk via et aggregat på loft og videre over yttertak. Avtrekk fra ventilator i kjøkken kan ledes gjennom yttervegg slik som i dag. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. For å oppnå TG 1 er det Ifølge NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Nedstøpt varmekabel i våtrom. Det opplyses at det er lagt varmefolie under laminat på øvrige gulvflater bortsett fra i gang mellom stue og kjøkken.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med volum på ca. 300 liter er montert i rom med sluk i kjeller.
Det opplyses at berederen er montert i forbindelse med oppgradering av våtrom og endring av planløsning i 2019. Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

NB: Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Sikringstavle er montert i felles oppgang.

Hovedsikringer/overbelastningsvern, 40 ampere.
Fordelingskurser:
Kurs til platetopp på 25 ampere. Fem kurser på 16 ampere og tre kurser på 13 ampere.

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.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang rehabilitert. Vesentlige installasjonsarbeider er utført etter overtagelse i 2019 i forbindelse med rehabilitering av våtrom, montering av ny kjøkkeninnredning og endring av planløsning.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
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 foretatt tilleggsarbeider etter at dagens eiere overtok leiligheten i 2019.
   Samsvarserklæring datert den 20.01.2020 fra Mer Elektro AS er mottatt. Dokumentet gjelder for installering av nye kurser, monterte kontaktpunkter, brytere og belysning, nye kombiautomater og gulvvarme i bad. Mer-Elektro AS har levert garantiskjema for varmekabel.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

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

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 1 Branntekniske forhold

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.

Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningen. Tillatelse til tiltaket er gitt den 30.09.2013 og ferdigattest den 20.06.2014.
Tiltaket er utført av foretaket Elektro Nettverk Service AS.

Sensor for brannvarsling er montert i himling i entré.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei det er ikke observert synlige skader. Alder er ikke kjent.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er samsvar med forskrift.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Det er ikke registrert observerbare skader på befaringsdagen.

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

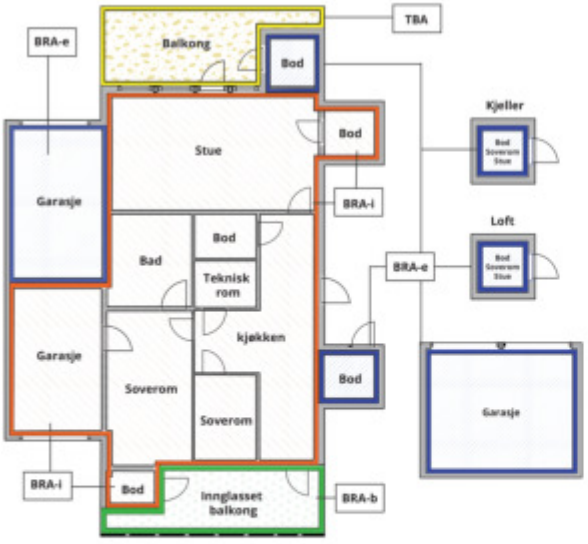
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83	10		93	
SUM	**83**	**10**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Gang, Stue, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.
Takhøyde 2,8 m.
En kjellerbod, 9,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret fra den opprinnelige.
Ifølge dagens gjeldende forskriftskrav skal rom og annet oppholdsareal ha utforming og størrelse tilpasset den funksjonen rommene har. Rom for varig opphold, som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom, skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Alle fem soverom i leiligheten har normalt gode størrelser og vinduer som gir normalt god tilgang på dagslys. Stuen har vindu med normalt god tilgang på dagslys, men har et underprioritert areal målt opp mot antall soverom og antall brukere. Det samme gjelder for kjøkken, som er innredet i gangen med en begrenset utstyrt innredning. Kjøkkenet er uten vindu med direkte tilgang på dagslys. Leiligheten kan ved hjelp av enkle fysiske endringer inndeles på ulike måter etter eiers eller beboers behov, og en planløsning med utvidelse av stuens areal, og med plassering av kjøkkeninnredning i et rom med vindu kan etableres. Vindu i et kjøkken gir tilgang på dagslys og mulighet for utlufting ved matlaging.

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: Planløsningen er endret med nye skillevegger og leilighetens våtrom er oppgradert. Ny kjøkkeninnredning er montert i gang. Nye vann- og avløpsrør er installert. Ny laminat er lagt på gulvflater.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, takhøyde, eller vinduenes dagslysflate.

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)
Leilighet	83	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	393		2	452.9 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Sigurds gate 8 B

Hjemmelshaver
Corneliusson David Ulf, Haug Stian

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sigurds gate 8	76 / 1000	OBOS	992079126

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende på Tøyen, i etablert boligstrøk med bygårder, og enkelte nyere blokker i kvartalsbebyggelse. Sentral beliggenhet nær Tøyen senter med T. baneholdeplass, forretninger og diverse servicefunksjoner. Hjørneleilighet i høy første etasje med utsyn mot gate og gårdsrom. Bygård oppført 1892, beliggende på hjørne av Eiriks gate og Gunnhilds gate med adkomst gjennom portrom fra Gunnhilds gate. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst gjennom portrom fra Gunnhilds gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	
3	14.03.2025	
4	20.03.2025	
5	08.05.2025	
6	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TC8854

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PLANTEGNING

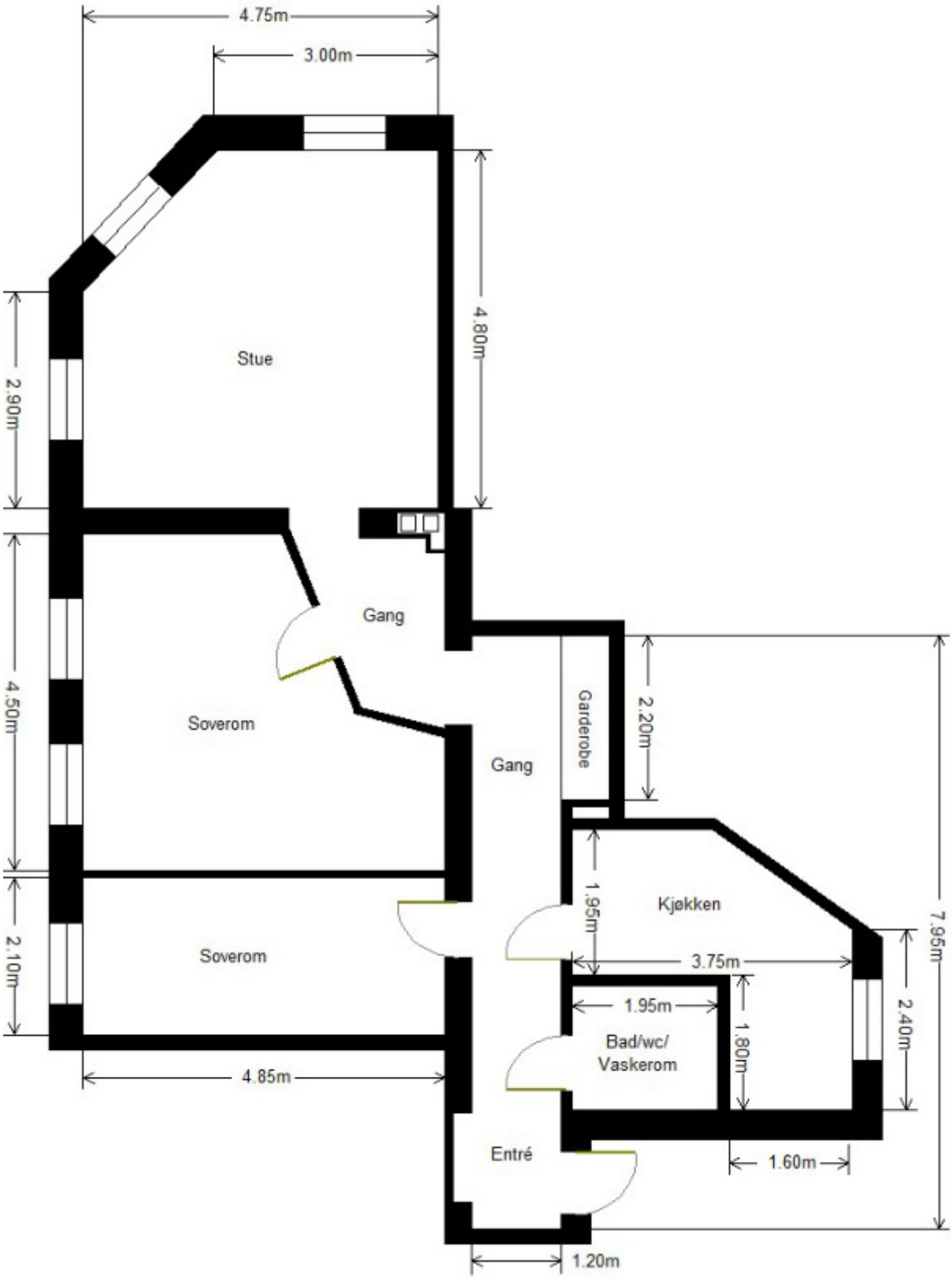
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Sigurds gate 8 B Seksjon nr. 2 1. etasje BRA. 83 kvm.

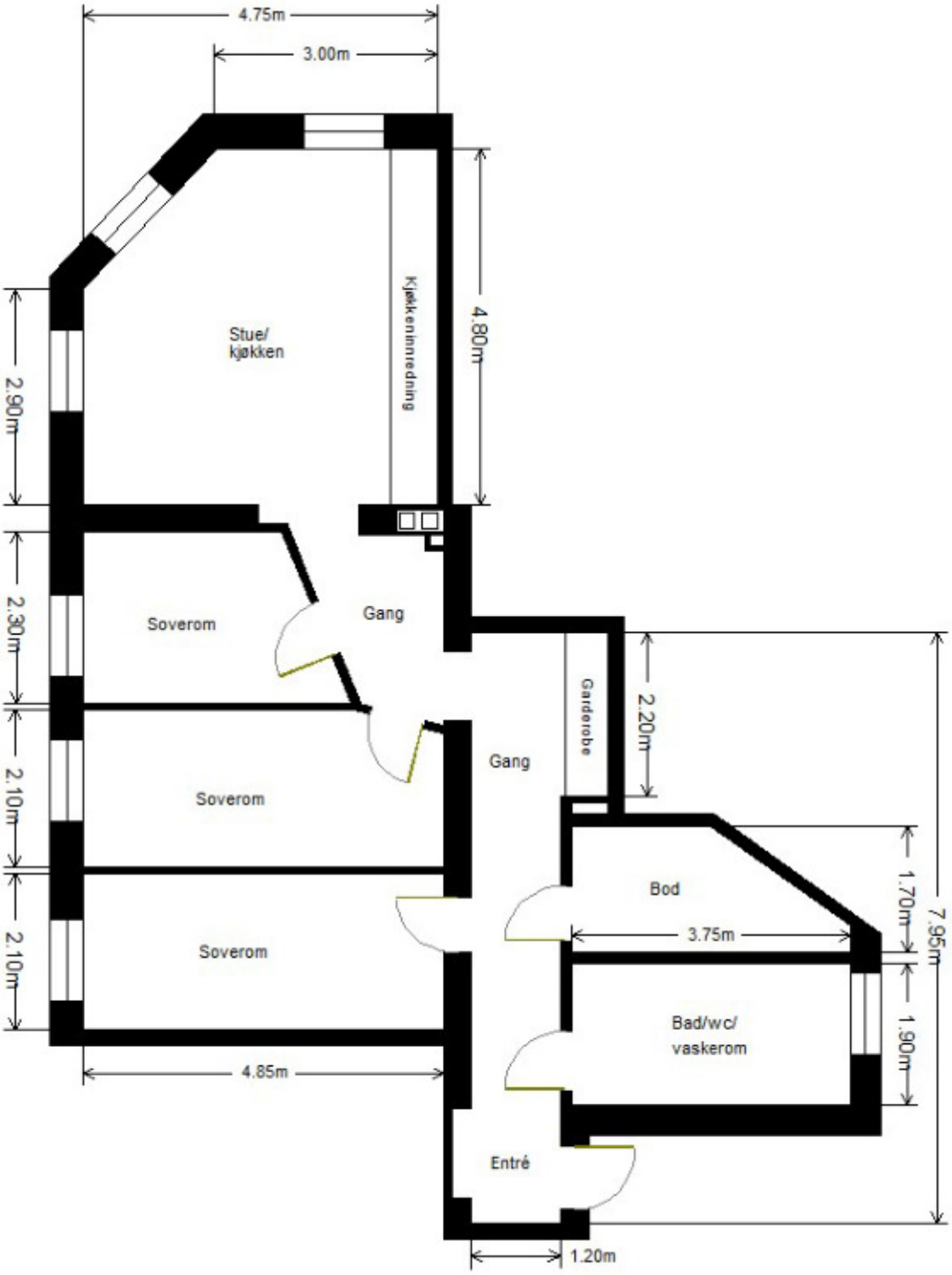
ALTERNATIVE PLANTEGNINGER

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Sigurds gate 8 B Seksjon nr. 2 1. etasje BRA. 83 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Sigurds gate 8 B Seksjon nr. 2 1. etasje BRA. 83 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250248

Selger 1 navn
Stian Haug

Gateadresse
Sigurds gate 8B

Poststed	Postnr
Oslo	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: David ulf corneliusson

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feil gulvlist er montert på bad.

Document reference: 159250248

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	A membran AS har lagt smøremembran. MerElektro AS har lagt varmekabler. Resten er gjort av snekker og murer. Jeg selv har lagt rør og kobling av vann, samt v.v bereder med svennebrev i rørlegging.
Arbeid utført av	A membran as. MerElektro AS

Filer

Membrandokumentasjon.pdf GARANTISKJEMA VARMEKABLER.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	A membran AS har lagt smøremembran. Jeg som rørlegger har lagt nytt sluk og avløp til bad, koblet til hovedstammen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør på bad, kjøkken og installering av v.v bereder er utført av meg selv med svennebrev i rørlegging.
Arbeid utført av	Ingen firma, men faglært. Se beskrivelse.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var fukt tidligere i kjeller, men ble fikset av gjennom utbedringer av sameiet i 2022-2023.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er et bygg fra 1892 og har skjevheter i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full installasjon og bytting av sikringer i sikringsskap er utført av MerElektro AS
Arbeid utført av	MerElektro AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf Kursfortegnelse.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 159250248

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Full installasjon og bytting av sikringer i sikringsskap er utført av MerElektro AS

Filer

Rapport fra sluttkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i 2019 benyttet en snekker via Mittanbud til innvendig arbeid i tak. I ettertid ble det oppdaget at deler av taket manglet isolasjon og hadde kun ett lag gips. Dette er utbedret i flere rom, men gjenstår fortsatt i ett soverom og en gang. Vi har ikke dokumentasjon på fagbrev eller autorisasjon, og kjenner ikke til om vedkommendes kvalifikasjoner er godkjent i Norge. Arbeidet er derfor oppført som ufaglært i henhold til skjema.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport

Filer

Tilstandsrapport_15289-1542_5.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: V.v bereder står i kjeller (fellesområdet). Det ble godkjent i 2019 gjennom styremøte.

Dokumenter

399 Innkalling ekstraordinært årsmøte.pdf

Document reference: 159250248

Tilleggskommentar

To av vindusrutene har knust/sprekk i seg, kan se ut som fra småstein.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250248

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
stian haug	2a6352f8afcb860e065b1 4118c4f779f7b30acad	04.08.2025 08:47:06 UTC	Signer authenticated by One time code

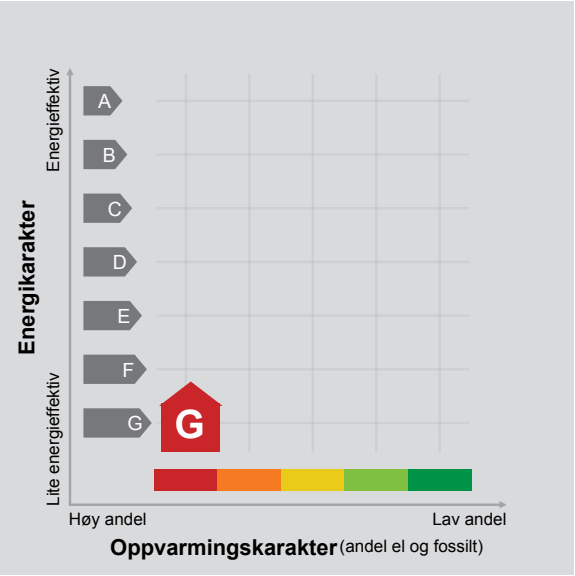
Document reference: 159250248

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurds gate 8B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80596014
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-147474
Dato	22.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

NABOLAGSPROFIL

Sigurds gate 8B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	15 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.4 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	6 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borggata	3 min
Joker Jens Bjelkesgate	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	8 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	6 min
Fresh Fitness Grønland	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min

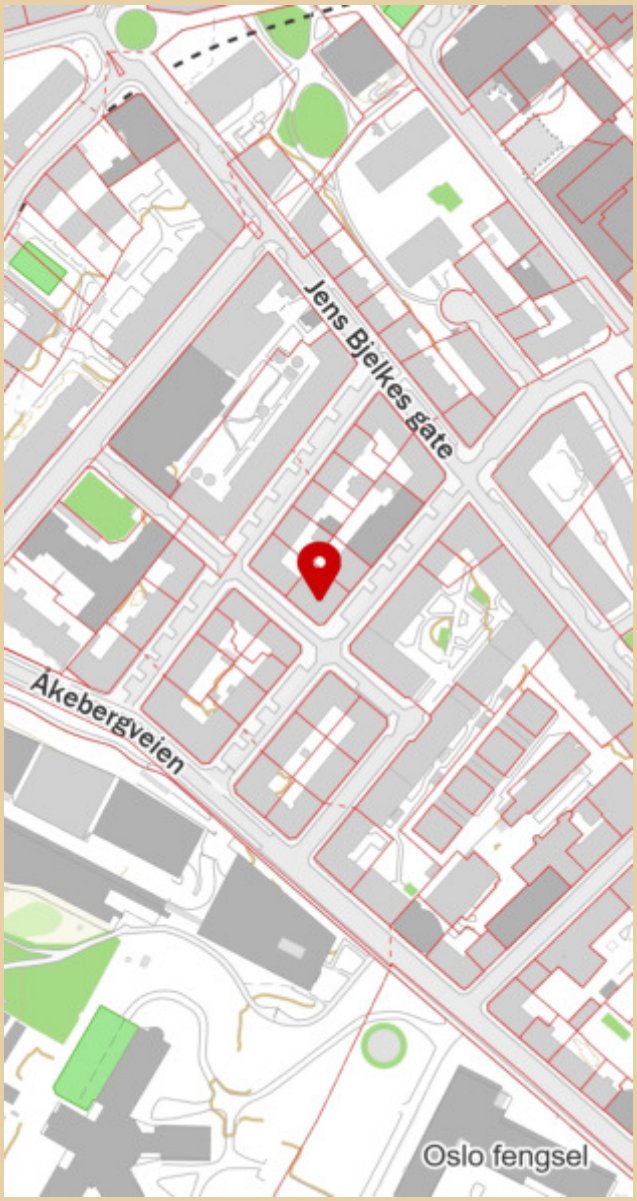
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

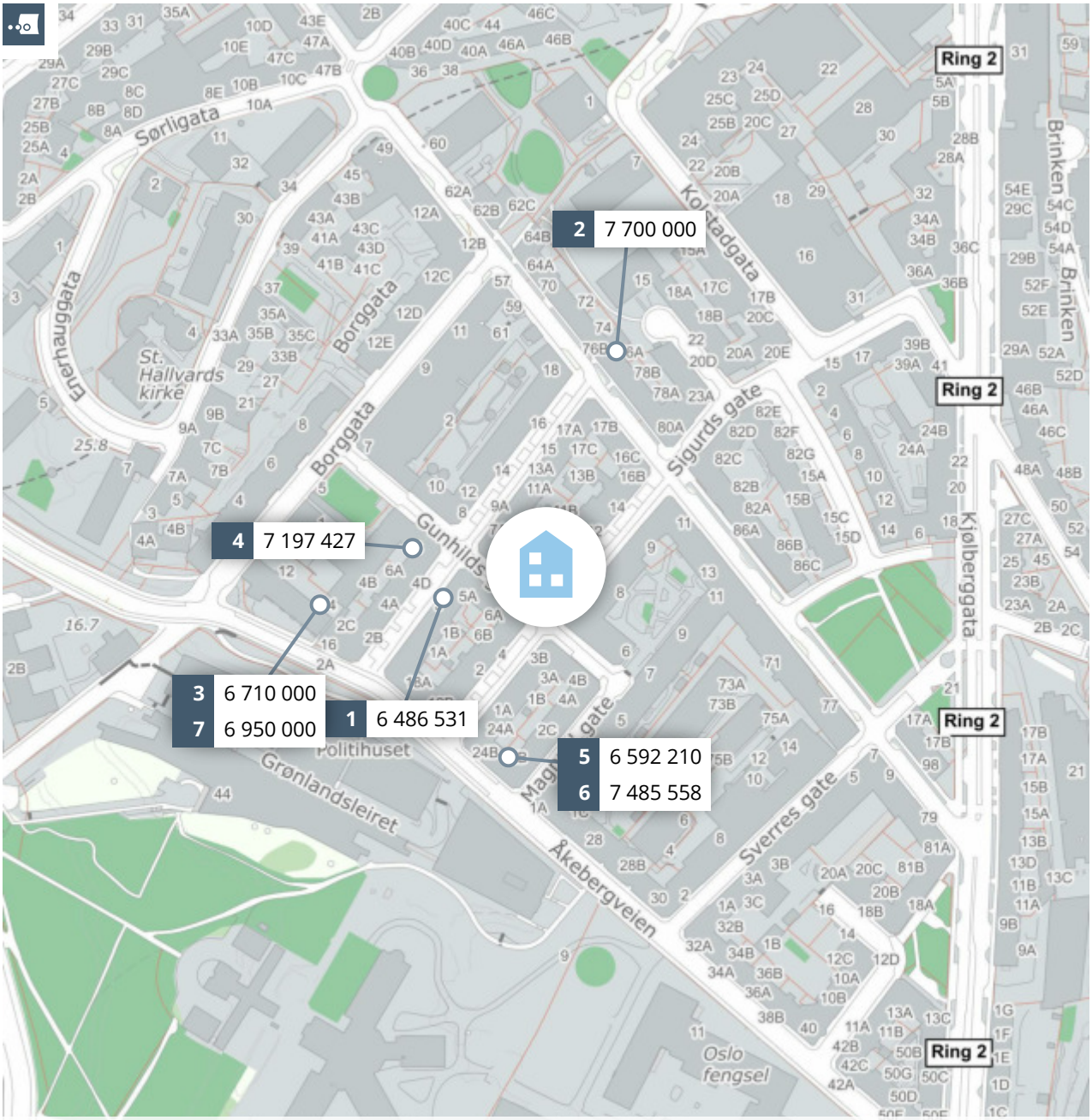
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SIGURDS GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Michael Ramberg Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurds gate 8 B, 0650 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 231 BNR 393 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

6 500 000

190 321	6 690 321	80 606
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	7 665
Formue	17 558
Soverom	5
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eiriks gate 3 95 m² 1890 1. etg 3 sov	19.08.2024	6 550 000	**6 375 000**	111 531	6 486 531	**68 279**
2 Jens Bjelkes gate 76 A 84 m² 1899 2. etg 3 sov	12.08.2024	7 100 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**91 667**
3 Åkebergveien 14 76 m² 2012 2. etg 3 sov	20.06.2025	6 340 000	**6 710 000**	0	6 710 000	**88 289**
4 Eiriks gate 6 B 80 m² 1880 1. etg 3 sov	03.02.2025	6 400 000	**6 910 000**	287 427	7 197 427	**89 968**
5 Magnus' gate 2 B 83 m² 1892 1. etg 3 sov	07.08.2024	6 400 000	**6 400 000**	192 210	6 592 210	**79 424**
6 Magnus' gate 2 B 84 m² 1890 2. etg 3 sov	12.08.2024	7 290 000	**7 290 000**	195 558	7 485 558	**89 114**
7 Åkebergveien 14 75 m² 2011 4. etg 3 sov	26.06.2025	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**92 667**

Stor og lys 6-roms selveier i 1. etasje med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger mot hjørnet av bygget, i en rolig gate med svært sentral beliggenhet. Inngang via en skjermet bakgård og enkel tilgang til alle bymessige fasiliteter, T-bane, buss og dagligvare.

Leiligheten ble pusset opp i 2019, inkludert nytt kjøkken, bad og ny planløsning. Den har hele fem lyse og luftige soverom, takhøyde på ca. 2,8m, pene, enstavs laminatgulv med varmefolie og innslag av rustikke vegger i tegl. Kjøkkenet har dels integrerte hvitevarer, stuen har plass til sofa, men kan enkelt tilbakeføres til en stor hjørnestue ved å inkludere soverommet vegg i vegg. Badet er delikat med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Det disponeres også en kjellerbod på ca. 9,5 kvm.

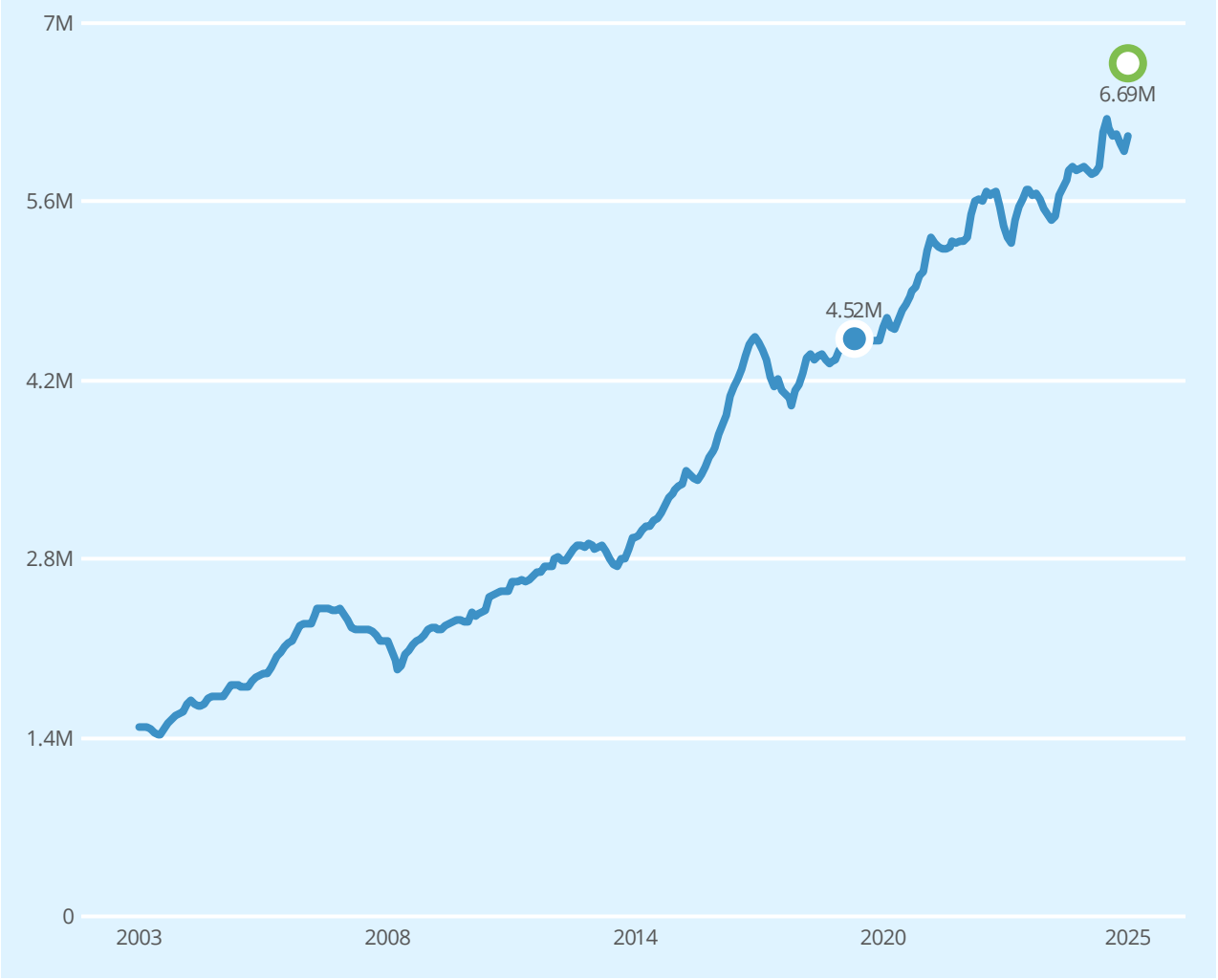
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

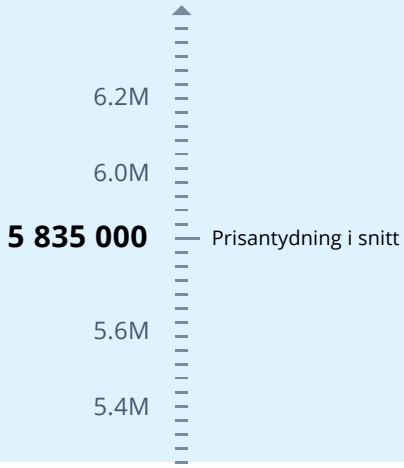
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.03.2019	22.05.2019	14.06.2019	4 800 000	4 500 000	21 132	4 521 132	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

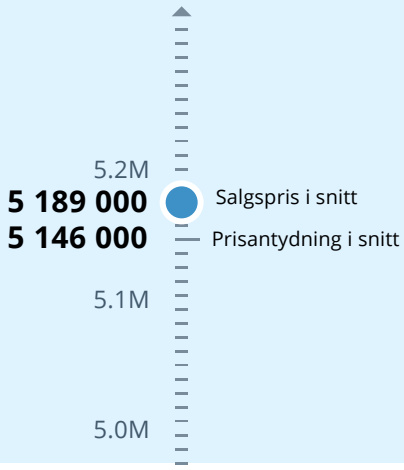
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

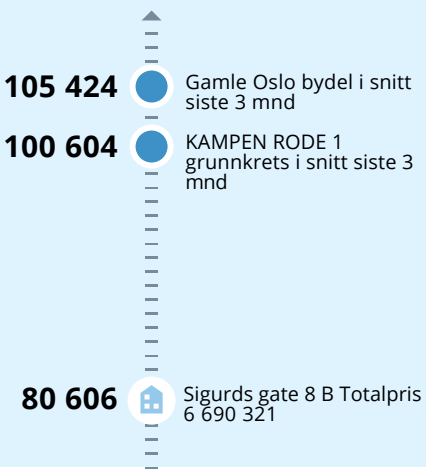
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGSBREV FRA FORRETNINGSFØRER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Michael R. Øistad
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3003722@usermail.webmegler.no

8611162 6863/2 25.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025.

Boligselskap: 6863, Sameiet Sigurdsgate 8
Organisasjonsnr: 992.079.126
Eier: David Ulf Corneliusson Stian Haug
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Sigurds Gate 8 B, 0650 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 84109382.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.03.2020. Tidligere forretningsfører: Norian Regnskapsførerselskap.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Generelt om bygården kan følgende nevnes:
- 2012/2013 - Fasade rehabilitert
- 2016 - Trapperom malt
- 2017 - Div. blikkenslagerarbeid på tak
- 2017 - Fiber installert i alle leiligheter
- 2018 - Pipeløp rehabilitert
- 2018 - Byttet vannledninger i kjeller samt isolert disse
- 2020 - Bakgård rehabilitert og drenert
- 2021 - Kunstvegg i bakgård
- 2021 - Balkonger montert
- 2021 - Soppskade i kjeller utbedret
- 2021 - Ny kjellerbelysning
- Felleskostnader øker med 10 % fra 01.02.2025
- TV/Brebånd øker til 399,- pr. leilighet fra 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.06.25)
* DNB02-16369032600	A	2.501.954,-	8 år 4 md.	12		Flyt	7,40%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.665,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	7.266,-
TV/bredbånd	399,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.390,-	14.244,-	17.558,-	197.238,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	DNB02-16369032600	190.321,-	2.556,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 191.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Trym Dyrnes Sigurds Gate 8 B, 650 OSLO, e-post: gulladyrnes@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sigurdsgate 8, org. nr. 992 079 126

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter gjeldende vedtekter.

Endret på ordinært årsmøte 24.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sigurdsgate 8. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.12.1988.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231, bnr. 393 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. 1-3

Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, f lytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Kjeller- og loftsboder ligger i sameiet som fellesareal. Hver enkelt seksjons har eksklusiv midlertidig bruksrett i bod etter vedlagte tegning. Endring/oppdatering av tegningen som ikke medfører endring i de etablerte midlertidige enerettene regnes ikke som vedtektsendring. Bruksretten kan maks gjelde i 30 år.

Endring i midlertidig eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(0)Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, vindusruter, veranda- og ytterdører til boligen

j) balkong og fransk balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i

bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen
og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne
slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også
reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

- Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

- Tillegg for kabel-tv/bredbånd fordeles likt på alle seksjoner.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen

skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. 7-2

Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1)Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2)Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1)Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2)Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1)Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2)Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(5) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller f lere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig f lertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det f lertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1)Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2)Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

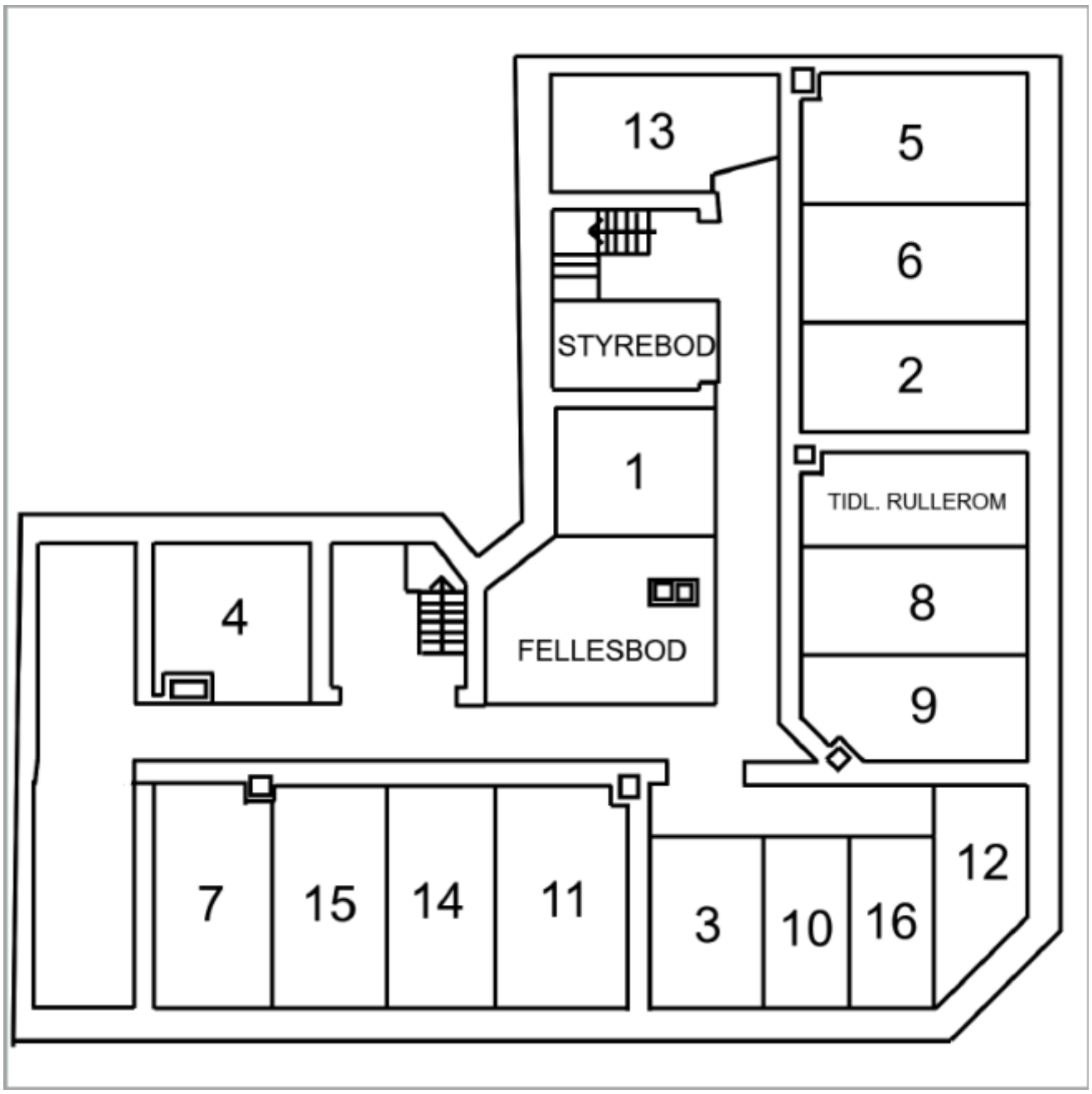
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

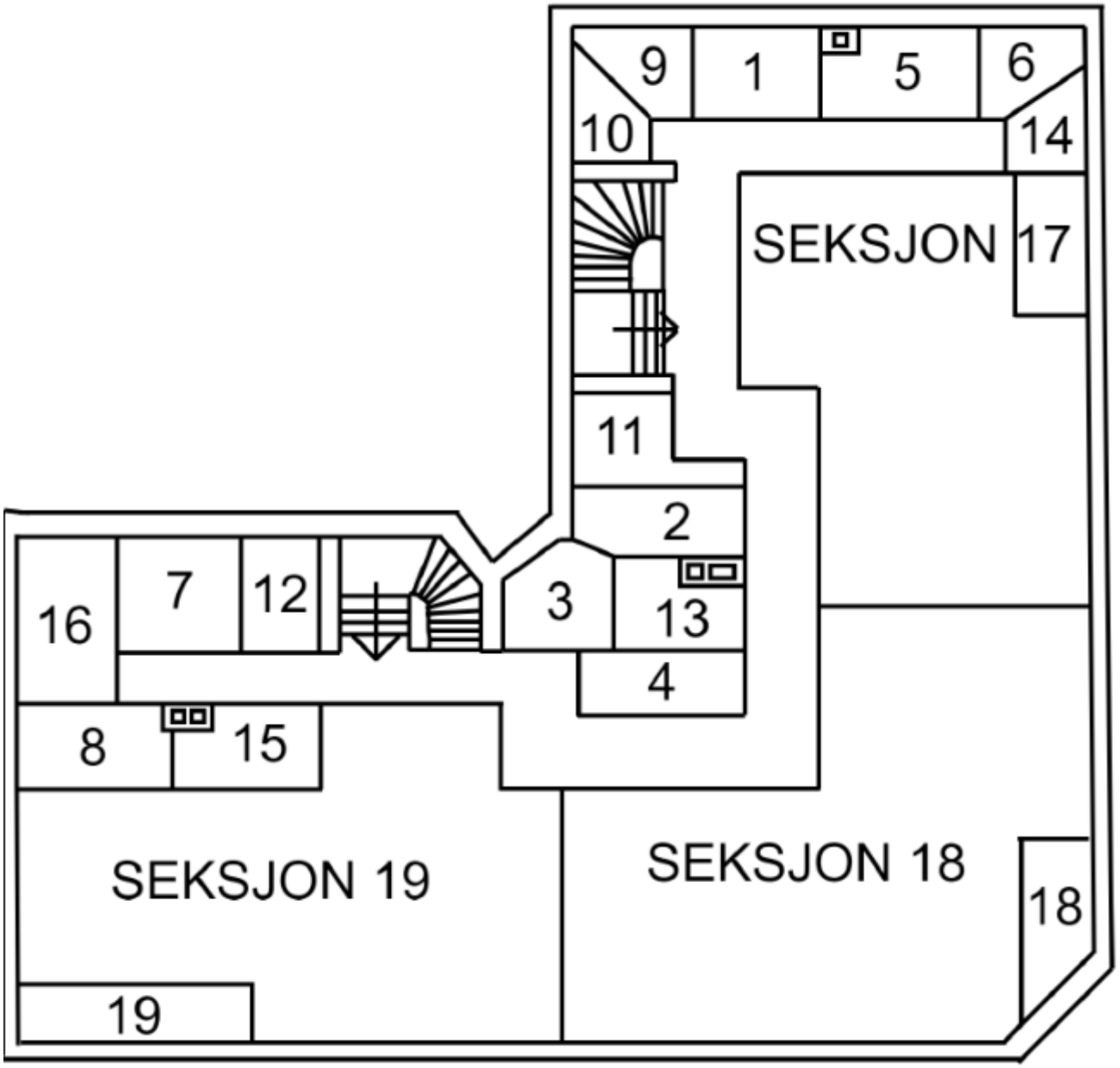
10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


13
5
6
STYREBOD
2
1
TIDL. RULLEROM
4
FELLESBOD
8
9
7
15
14
11
3
10
16
12


9
1
5
6
10
14
SEKSJON
17
11
2
16
7
12
3
13
4
8
15
SEKSJON 19
SEKSJON 18
18
19

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SIGURDSGATE 8

Vedtatt på årsmøte 21.04.2021

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe. Antall beboere og eventuelt antall gjester skal være tilpasset seksjonenes størrelse.

1.2 Indre orden

Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager og helligdager.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer for eksempel elektriske anlegg inkludert sikringsskap, vannkraner, WC, oppvaskmaskin og rørledning/avløpsrør fram til soilrør. Bygningsmessige endringer og installasjoner skal meldes styret. Ved omfattende oppussing av leilighet skal det gis nabovarsel til alle i oppgangen med informasjon om beregnet varighet.

Fett, kaffegrut, matavfall mv. må aldri helles i vask eller toalett. Husk at fett stivner så fort det blir kaldt. Bind, bleier og andre typer av "fremmedgjenstander" må aldri skylles ned i toalettet da det raskt kan medføre at hele avløpssystemet tetter seg med påfølgende konsekvenser og ansvar.

1.4 Spesielt om oppussing av bad

Seksjonseier er ansvarlig for alle rør, installasjoner og membran på eget bad, og må selv holde dette i stand. Unntak er at sameiet har ansvar for vedlikehold av vertikale rør gjennom leilighetene og innstøpte sluk. Ved oppussing av bad skal alle arbeider utføres i henhold til gjeldende krav fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Styret skal alltid varsles.

Styret vurderer i samråd med seksjonseiers egen håndverker eller ekstern konsulent om sluk skal skiftes, samt hvem som skal utføre dette. Merk at skifte av sluk som medfører brudd på brannskille utløser krav om søknad til Plan- og bygningsetaten. Ny våtromskonstruksjon (membran) skal monteres og avsluttes slik at vertikale rør kan skiftes av sameiet på et senere tidspunkt uten at skader oppstår. Seksjonseier står ansvarlig for løsningen som velges.

Sameiet fraskriver seg alt økonomisk ansvar for skader på våtromskonstruksjonen ved senere oppgradering. Seksjonseier står fritt til å kle inn åpne, vertikale rør, men må selv dekke kostnader for å fjerne og sette tilbake innkledning ved fremtidig vedlikehold.

1.5 Spesielt om ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble noe på luftekanalene som går igjennom seksjonene. Dette inkluderer for eksempel avtrekksvifte, kjøkkenvifte og aircondition. Motorisert avtrekk er ikke lovlig og skaper problemer for andre seksjoner.

1.6 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

1.7 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseiers ansvar.

1.8 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør sprenges og stoppekraner ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses for eksempel ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

1.9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt lett kan forårsake brann.

Det er ikke tillatt å øke hovedsikring uten samtykke fra styret og netteier. I oppgang B skal det benyttes hovedsikringer på 32A, mens i oppgang A skal det benyttes hovedsikringer på 25A. Dette på grunn av måten det elektriske anlegget er konstruert på.

1.10 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egnede utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

1.11 Tørking av tøy

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.12. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykvarsler og varmedetektor i hver leilighet som er sentralstyrt. Det er strengt forbudt å koble fra eller forandre på noe av dette. Det er svært viktig at dette ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan forårsake falsk alarm og / eller feilmelding til brannsentralen, eller føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at reglene om dette overholdes.

I henhold til offentlig brannforskrifter er det påbudt å ha brannslokkingsapparat i seksjonen.

1.13. Grilling og røyking

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongen eller i bakgården. Grilling med gass/el-grill må gjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for beboere.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft og andre fellesarealer inne. En må ikke kaste sneiper ned på balkonger eller fellesareal da det øker brannfaren og en vil holdes erstatningsansvarlig.

1.14. Postkasser og ringeklokker

Styret administrerer og bestiller postkasseskilt til beboerne. Kostnad for dette dekkes av seksjonseier. Ved utleie må leietakernes navn være på skiltet.

Styret administrerer og bestiller seksjonsnummerskilt til ringeklokkene. Begge sett med ringeklokker skal kun ha seksjonsnummer på skiltet. Det er ikke adgang til å sette egne navn på ringeklokkene.

Det påløper et administrasjonsgebyr for den aktuelle seksjonen dersom beboer benytter egne ringeklokkeskilt og postkasseskilt pålydende kr 500,-.

1.15 Antenner og paraboler

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på fasade, balkonger eller området for øvrig.

1.16 Spesielt om balkonger

Balkonger skal ikke benyttes som bod eller til lagring av avfall.

2. BRUK AV FELLESAREALENE

2.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkomne steder som for eksempel trappeoppgangene eller korridorene, men i fellesrom i kjelleren, i egne boder eller på de anviste plassene fra styret. Barnevogn skal stå under trappeoppgang i kjeller.

2.2 Kjellerganger og fellesrom

Kjellerganger eller fellesrom som ikke er disponert for lagring skal ikke brukes til lagringsformål.

2.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder er ikke tillatt.

2.4 Barns lek

Trappeoppgang, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

2.5 Tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.6 Kjeller- og loftsboder

Sameiet anbefaler å unngå oppbevaring av særlig verdifulle ting i boder da disse ligger tilknyttet ubevoktete fellesarealer.

3. ANSVARSFORHOLD

3.1 Skader

Seksjonseiere er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket av uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

3.2 Utleie

Leietagere må opplyses om husordensreglene. Det er eierens ansvar å påse at disse blir fulgt.

3.3 Dugnad

Seksjonseier er pliktig til å møte opp på dugnad fastsatt av styret.

4. AVFALLSHÅNDTERING (SØPPELKONTAINERE)

4.1 Sortering av avfall

Avfall skal sorteres og kastes i merkede beholdere i portrom. Husholdningsavfall legges i sorteringsposer. Alt avfall som ikke faller under definisjonene husholdningsavfall som; maling, olje, lim, batterier, elektriske artikler med mer eller som er for stort til å kunne plasseres i avfallsbeholderen må ikke kastes i beholderne. Avfall som ikke er papir eller husholdningsavfall henvises til «spesialavfallsstasjoner» eller Oslo kommunes avfallsstasjoner i nærheten.

4.2 Midlertidig lagring av avfall

Midlertidig lagring av avfall i fellesområder eller uteområder er ikke tillatt og vil bli fjernet på seksjonseiers regning.

5. HUSDYRHOLD

5.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

5.2 Husdyr må ikke etterlates alene i leiligheten dersom det medfører sjenanse for andre. Dyrene må føres i bånd i på sameies fellesarealer. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealer. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt eiers eiendom.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6863
SAMEIET SIGURDSGATE 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SIGURDSGATE 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 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6863

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SIGURDSGATE 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.

Forslag til vedtak

Trym Gulla Dyrnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Trym Gulla Dyrnes foreslått. Som protokollvitner ble Oda Halseth og Tiril Ruud Mageli foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6863 Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 kr (uendret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder Trym ønsker å sitte ett år til. Styremedlem Henry ønsker å sitte ett år til og Simon stiller som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Trym Gulla Dyrnes

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

- Henry Emil Nordhagen
- Simon Rohde Larsen

SAMEIET SIGURDSGATE 8
ORG.NR. 992 079 126, KUNDENR. 6863

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 052 307	945 336	945 336	1 227 000
Andre inntekter	3	201 199	9 550	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 253 506**	**954 886**	**945 336**	**1 227 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 935	-4 935	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-35 000	-35 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-55 370	-52 655	-56 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-27 855	-6 875	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-535 125	-745 781	-55 000	-75 000
Forsikringer		-150 020	-136 004	-160 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-227 140	-193 977	-227 000	-254 200
Energi/fyring		-41 839	-32 865	-37 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 172	-68 172	-73 000	-89 072
Andre driftskostnader	9	-57 030	-58 830	-37 600	-54 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 208 191**	**-1 335 093**	**-690 535**	**-802 542**
DRIFTSRESULTAT		**45 315**	**-380 207**	**254 801**	**424 458**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 256	15 968	0	15 000
Finanskostnader	11	-187 284	-167 242	-168 000	-187 140
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-169 028**	**-151 274**	**-168 000**	**-172 140**
ÅRSRESULTAT		**-123 713**	**-531 481**	**86 801**	**252 318**
Overføringer:					
Udekket tap		-123 713	-531 481		

SAMEIET SIGURDSGATE 8
ORG.NR. 992 079 126, KUNDENR. 6863

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		26	132
Forskuddsbetalte kostnader		50 725	5 681
Driftskonto OBOS-banken		216 322	180 761
Sparekonto OBOS-banken		55 239	38 706
SUM OMLØPSMIDLER		**322 312**	**225 280**
SUM EIENDELER		**322 312**	**225 280**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 375 875	-2 252 162
SUM EGENKAPITAL		**-2 375 875**	**-2 252 162**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 592 928	2 426 233
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 592 928**	**2 426 233**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 033	15 659
Leverandørgjeld		54 026	7 408
Påløpte renter		13 722	12 437
Påløpte avdrag		17 478	15 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 259**	**51 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**322 312**	**225 280**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Sigurdsgate 8

Trym Dyrnes Kristina Andrássy Berger Henry Emil Nordhagen

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	984 135
Kabel-TV	68 172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 052 307**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Postkasseskilt	200
Skilt	1 000
Kapitalinnkreving - Vedlikehold	199 999
SUM ANDRE INNTEKTER	**201 199**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 40 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 980
Elenergi AS	-21 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 855**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 031
Drift/vedlikehold VVS	-483 414
Drift/vedlikehold elektro	-12 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 034
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 363
Kostnader dugnader	-11 011
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-535 125**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-131 465
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-227 140**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-959
Renhold ved firmaer	-42 625
Andre fremmede tjenester	-7 846
Andre kontorkostnader	-1 167
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-57 030**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 851
Andre renteinntekter	161
SUM FINANSINNTEKTER	**18 256**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-122 202
Renter og gebyr på lån i DNB	-64 992
Renter på leverandørgjeld	-90
SUM FINANSKOSTNADER	**-187 284**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-2 601 972	
Nedbetalt tidligere	175 739	
Nedbetalt i år	2 426 233	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2024	-2 663 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	70 072	
		-2 592 928
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 592 928**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trym Dyrnes	Sigurds Gate 8 B
Styremedlem	Henry Emil Nordhagen	Sigurds Gate 8 B
Styremedlem	Kristina Andrâssy Berger	Sigurds Gate 8 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via vibbo.no og per e-post: sigurdsgate8@gmail.com

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Sigurdsgate 8
Sameiet består av 19 seksjoner.
Sameiet Sigurdsgate 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992079126, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
393
231

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Sigurdsgate 8 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

- Det ble avholdt fem styremøter i 2024
- Vi har lagt rør i strømpe i avløp i kjelleren samt lagt nye rør i gate.
- Det ble avholdt vårdugnad og høstdugnad
- Vi har bygd barnevognskur med hjelp av Simon Rohde Larsen
- Det har blitt avholdt test av brannalarm
-

Fremtidige planer:

- Vi har fått avvik i brannforsikrifter i bygget og det jobbes med å utbedre dette.
- Det arbeides med 10års plan på vedlikehold på bygget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.
Vi har hatt to større økninger i felleskostander som blant annet skyldes en større uforutsett utgift ved fornying av rør. Her måtte vi låne 300 000 kr.
Oslo kommune sine avgifter har økt betraktelig de siste årene og er også forventet å øke i fremtiden.

Vi har god likviditet i sameiet og økningene i felleskostnadene det siste året har sørget for at vi har klart å betale uforutsette kostnader uten problemer.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fornying av rør og vedlikehold av bygning. .

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt lån for fornying av rør.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 322 312.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 29,53 % for vanngebyr, 5,98% for avløpsgebyr og feiegebyret reduseres med 10,7%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har vært ganske høye i 2024, men vært stabile.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Sigurdsgate 8.

Lån

Sameiet Sigurdsgate 8 har lån i DNB
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning reduksjon av felleskostnadene
fra 01.02.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84109382. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 6863 **Selskapsnavn:** SAMEIET SIGURDSGATE 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

Trym Gulla Dyrnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Trym Gulla Dyrnes foreslått. Som protokollvitner ble Oda Halseth og Tiril Ruud Mageli foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Trym Gulla Dyrnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henry Emil Nordhagen

☐ Simon Rohde Larsen

**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
ÅRSMØTE 2025

Sameiet sigurdsgate 8 årsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Halseth, Oda (05.03.1994), signert 30.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Dyrnes, Trym Gulla (08.10.1994), signert 30.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mageli, Tiril Ruud (03.07.1999), signert 30.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SIGURDSGATE 8

Organisasjonsnummer: 992079126
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Trym Gulla Dyrnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Trym Gulla Dyrnes foreslått. Som protokollvitner ble Oda Halseth og Tiril Ruud Mageli foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halseth, Oda (05.03.1994), 30.05.2025
- Dyrnes, Trym Gulla (08.10.1994), 30.05.2025
- Mageli, Tiril Ruud (03.07.1999), 30.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 kr (uendret).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder Trym ønsker å sitte ett år til. Styremedlem Henry ønsker å sitte ett år til og Simon stiller som nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Trym Gulla Dyrnes (7 stemmer)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halseth, Oda (05.03.1994), 30.05.2025
- Dyrnes, Trym Gulla (08.10.1994), 30.05.2025
- Mageli, Tiril Ruud (03.07.1999), 30.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Følgende stilte til valg:
Trym Gulla Dyrnes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henry Emil Nordhagen (7 stemmer)
Simon Rohde Larsen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henry Emil Nordhagen
Simon Rohde Larsen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halseth, Oda (05.03.1994), 30.05.2025
- Dyrnes, Trym Gulla (08.10.1994), 30.05.2025
- Mageli, Tiril Ruud (03.07.1999), 30.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2021

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dolata, Daniél Leon (19.12.1989), signert 23.11.2021 med Signicat Sign BANKID
- Stray, Svenn Kristian (26.01.1966), signert 23.11.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Stray, Øystein Sverre H (16.04.1996), signert 23.11.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Sameiet Sigurdsgate 8

Organisasjonsnummer: 992079126

Møtet ble gjennomført i bakgården i Sigurds gate 8 den 1. november fra kl. 17:00 til 17:36.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

   Vedtak
   Møteinnkallingen godkjennes

   Antall stemmer for vedtak: 3
   Antall stemmer mot: 0
   Antall blanke stemmer: 0
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. **Valg av protokollvitner**
   Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

   Vedtak
   Styret velger to eiere til å signere protokollen digitalt.

   Antall stemmer for vedtak: 3
   Antall stemmer mot: 0
   Antall blanke stemmer: 0
   Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dolata, Daniél Leon (19.12.1989), 23.11.2021
- Stray, Svenn Kristian (26.01.1966), 23.11.2021
- Stray, Øystein Sverre H (16.04.1996), 23.11.2021

Forseglet av

Posten Norge

3. Låneopptak

På grunn av soppskade i kjeller og seksjon 1 har styret engasjert Tradisjonelt Bygg Håndverk AS og Mycoteam til å sette i stand de delene av kjelleren og seksjonen som er soppskadet. Gunstige vekstvilkår for soppen har gjort at skaden er omfattende. Mer informasjon om ekte hussopp: https://www.byggogbevar.no/pusse-opp/brann/artikler/ekte-hussopp. Sameiet har ikke penger til å finansiere arbeidene, og må derfor ta opp lån. Lånet vil fordeles etter sameiebrøk, og finansieres ved å øke felleskostnadene. Hvor mye de må økes kommer vi tilbake til når betalingsplan mv. er på plass.

Vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp et nytt lån på kr. 1 350 00. Lånet skal finansieres ved å øke felleskostnadene.

Antall stemmer for vedtak: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møtet ble hevet kl. 17:36. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Øystein Stray

Protokollvitne 1
Navn: Daniél Leon Dolata

Protokollvitne 2
Navn: Svenn Stray

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dolata, Daniél Leon (19.12.1989), 23.11.2021
- Stray, Svenn Kristian (26.01.1966), 23.11.2021
- Stray, Øystein Sverre H (16.04.1996), 23.11.2021

Forseglet av

Posten Norge

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Sameiet Sigurdsgate 8

Organisasjonsnummer: 992079126
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 21. juli kl. 09:00 til 24. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 9
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak
Styret velger to eiere til å signere protokollen.

Antall stemmer for vedtak: 9
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Veggmaleri i bakgård
Veggen mot Sigurds gate 10 bærer preg av manglende vedlikehold. Flere steder flasser det av maling/puss. Derfor skal veggen pusses opp i et samarbeid med SG10. De står for murerarbeid og vi står for maling.

For å få litt "liv" i veggen ønsker styret at veggen skal males med et veggmaleri. Styret har hentet inn tilbud fra Spraydekor.no som ligger på ca kr. 30 000. Kostnader til lift kommer i tillegg.

Det skal i tillegg stemmes over hvilket tema/motiv veggmaleriet skal ha. For å gjøre det enkelt har styret kommet frem til tre forskjellige tema/motiv. Stem på det du mener vil bli best :-).

Husk å stemme på både sak og forslag!

Styrets innstilling
Godkjent.

Ikke godkjent

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1
Motiv/tema som første bilde vedlagt (solsikke/blomst-tema).

Forslag 2
Motiv/tema som andre bilde vedlagt (kaktus-tema)

Forslag 3
Motiv/tema som tredje/fjerde bilde vedlagt (abstrakt-tema). Tanken er at "SG8", som i Sigurds gate 8, kan skrives på veggen i en slik stil.

Antall stemmer for vedtak 1: 4
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer for vedtak 3: 4
Antall stemmer for saken: 9
Antall stemmer mot saken: 0
Antall blanke stemmer: 3
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Svenn Stray/s/
Protokollvitne

Erling Selens/s/
Protokollvitne

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sigurds gate 8B (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3715966/26085723
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 155

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507834	105	15.5.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	393	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/507834/105
Uthentet 2025-04-01 13:13

Nr. 7834 / 1959 V
Avskrift 16. mai

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 8 Sigurdsgt.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../..... 19.59

Ørbrug Hvesser.
Margit Bjørnstad
Ingrar B. Harkus
Hans O. Farkus
Karsten Harkus
Skjøteinnehaver

Ørbrug Hvesser.
Margit Bjørnstad
Ingrar B. Harkus
Hans O. Farkus
Karsten Harkus
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sigurds gate 8B (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3715970/26085743
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 149

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35318	105	10.7.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	399	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/35318/105
Uthentet 2025-04-01 13:10

1954B(S)/...
Hua/ID 12

DAGBØKFØRT

10. JULI 91 035318

BYSKRIVEREN I OSLO

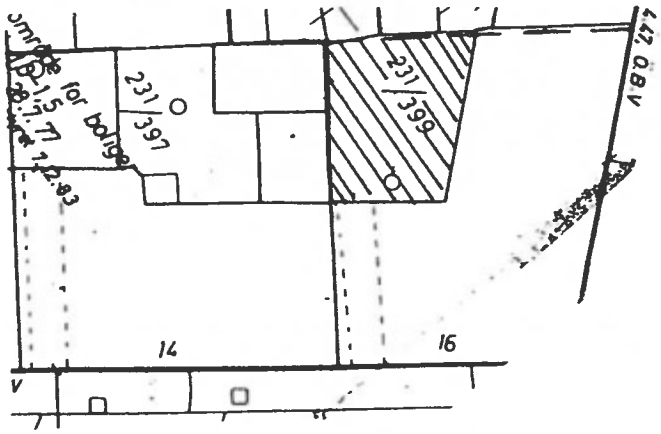
OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600 49 55777

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Sigurdsgate 16 gnr. 231, bnr. 399, erklærer følgende:

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 26 01 03 bestående av følgende gnr./bnr.: 231/102, 231/104, 231/106, 231/107, 231/108, 231/109, 231/393, 231/395, 231/399, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 231, bnr. 399 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 26 01 03, bestående av følgende gnr., bnr. : 231/102, 231/104, 231/106, 231/107, 231/108, 231/109, 231/393, 231/395, 231/399 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 231, bnr. 399, og gis rett til adkomst over gnr. 231, bnr. 399 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 231, bnr. 399 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Doknr 35318 Tinglyst 10.07.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/35318/105
Uthentet 2025-04-01 13:10

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

4. Eier av gnr. 231, bnr. 399 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 26 01 03. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eier seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

UTGÅR

6. ~~Eier av gnr. , bnr. , er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.~~

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 231, bnr. 399, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Sølvi Thoen
Solveig Wennersen
Dag Hoel
Ellen Blix
som eiere av Sigurdsgate 16
gnr. 231, bnr. 399
(Underskrift)

DET NYE A/S SIGURDSGT. 15

(Eieres navn med store bokstaver)

Oslo, den 19./10.1990.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sigurds gate 8B (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3715964/26085713
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 145

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507833	105	15.5.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	393	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/507833/105
Uthentet 2025-04-01 13:03

Dnr. 7833 /1959 II
avskrift 16. mai

Undertegnede som eier av matr. 8. Sigurdsgt.
G nr. B nr. avgir nedenstående
erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og
som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens
samtykke.
Undertegnede som eier av matr. 8 Sigurdsgt.
G nr. B nr. forplikter
seg til å forbinde eiendommens overvannsavlöp til offentlig
overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Margit Bjørnstad Engum B. Aachaŭ.
Hans O. Garlins

Eier av matr. nr. 8. Sigurdsgt.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing
og gebyr kr. betalt.
Oslo byskriverembete distrikt / 19

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sigurds gate 8B (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3715968/26085733
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 151

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507378	105	12.4.1976	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	393	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507378/105
Uthentet 2025-04-01 13:11

nr 7378 / 1976
avskrift 12/4

B E G J Æ R I N G

til

OSLO BYSKRIVEREMBEDE

OM OPPDELING AV EIENDOMMEN SIGURDSGATE 8
I EIERSEKSJONER.

Underskrevne Fridthjof Nilsen begjærer herved eiendommen Sigurdsgate 8 oppdelt i eierseksjoner og nedenstående utdrag av sameierkontrakt av 6. april 1976 tinglyst som hefte på eiendommen Sigurdsgate 8.

1. Eiendommen Sigurdsgate 8 skal for fremtiden være et sameie bestående av 16 sameierparter (eierseksjoner). Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og de kjeller- og loftsrom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
---

3. Leilighetene i hver etasje i hver oppgang har felles WC i oppgangen.
---

5. Pantsettelse part i sameiet krever styrets samtykke som skal meddeles ved påtegning på vedkommende dokument.-----

6. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet.

... 2/ ...

UBEKREFTET KOPI
JAN DRÆGHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507378/105
Uthentet 2025-04-01 13:11

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000.- femtitusen - i hver sameiepart for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet med prioritet etter de pantelån som sameieren med styrets samtykke tar opp.

Den utløste part skal sameiet straks selge til en ny person som kan godkjennes som sameier.

13. En sameierpart kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med bruksretten til vedkommende leilighet, jfr. pkt. 1.

En sameier kan fritt overdra sin part til ektefelle eller barn.

Ved annen frivillig overdragelse av en sameiepart skal de øvrige sameieres samtykke innhentes. ----------

14. Utleie av leilighet krever samtykke fra sameiet. ----------

15. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning eller oppløsning av sameiet.

23. Fridthjof Nilsen forplikter seg og sine rettsetterfølgere til ved salg av parter i eiendommen å sette som vilkår at kjøperen vedtar bestemmelsene i nærværende sameie-kontrakt som bindende for seg.

Selgeren kan selge sin parter uten de øvrige sameieres samtykke.

Selgeren kan uten samtykke fra sameiet fremleie de leiligheter han eier.

Inntil 100 - ethundre-andeler av sameiet er solgt skal følgende gjelde:

JAN B[illegible]US
TORDENSKIOLDSGT. 6

.... 3/ ...

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507378/105
Uthentet 2025-04-01 13:11

d. Selgeren skal ha forkjøpsrett hvis en sameier vil selge sin part. Unntatt er en sameiers salg til ektefelle eller barn ----------

Oslo, den 6. april 1976.

Fridthjof Nilsen

Fmn 030199 [redacted]

Jeg bekrefter herved at Fridthjof Nilsen i mitt nærvær har underskrevet dette dokument, og at han er over 21 år.

D.u.s.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Felt opplysn. vedr. pk.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507378/105
Uthentet 2025-04-01 13:11

Bilag til sameiekontrakt av 6. april 1976 og begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner av samme dag.

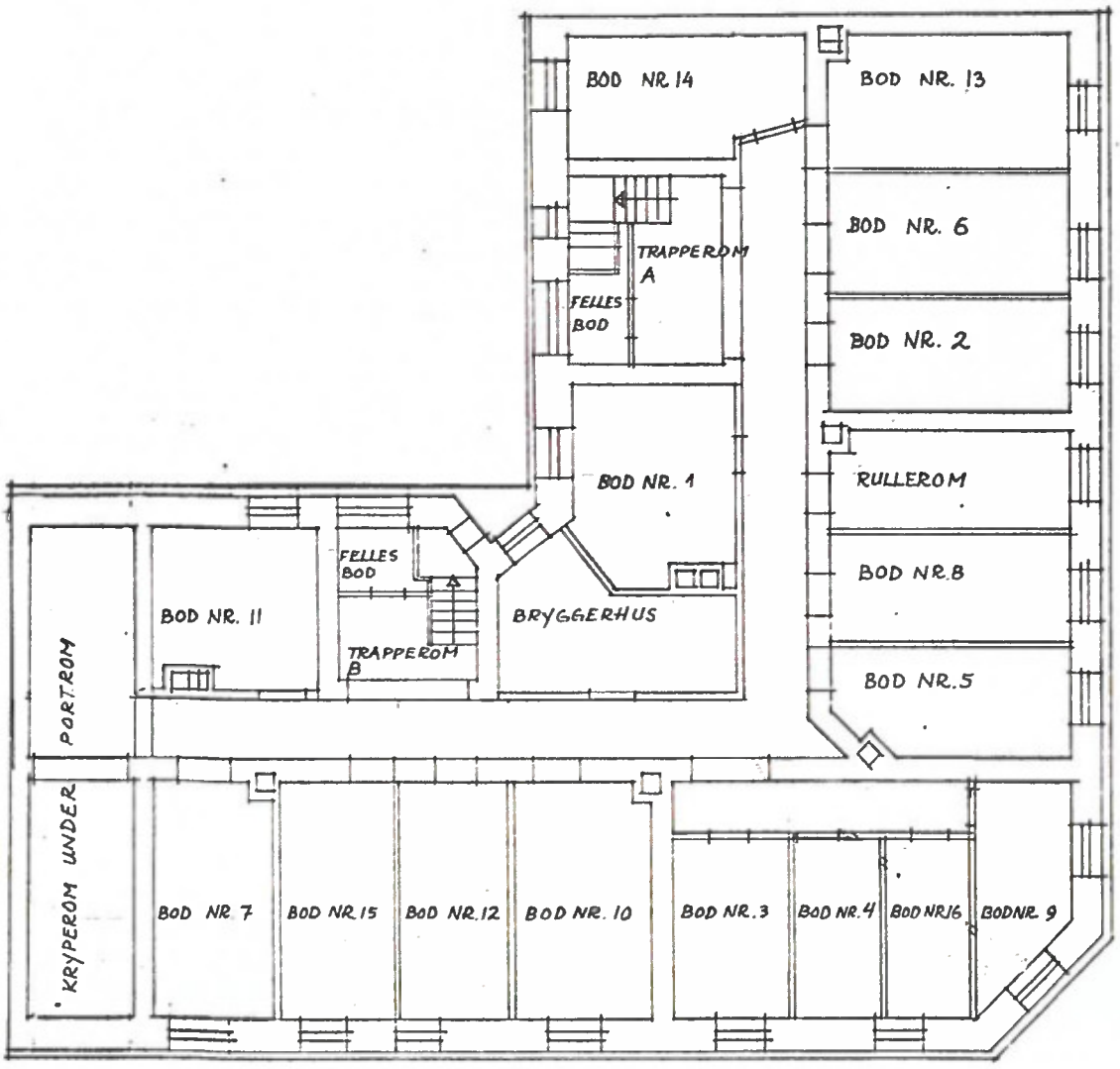
Sigurdsgate 8.

Seksjon nr.	Part og leil. nr.	Oppg. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m^2	Antall beboel-sesrom	WC nr. i oppg. nr.	Kjeller- & lofts-bod nr.	Sameie brøk (andel)
1	A	1	73	2	1A	1	10/200
2	A	1	126,5	3	1A	2	18/200
3	B	1	74,5	2	2B	3	10/200
4	B	1	63,5	2	2B	4	9/200
5	A	2	73	2	3A	5	10/200
6	A	2	147	4	3A	6	20/200
7	B	2	78	2	4B	7	11/200
8	B	2	72,5	2	4B	8	10/200
9	A	3	73	2	5A	9	10/200
10	A	3	147	4	5A	10	20/200
11	B	3	78	2	6B	11	11/200
12	B	3	72,5	2	6B	12	10/200
13	A	4	73	2	7A	13	10/200
14	A	4	147	4	7A	14	20/200
15	B	4	78	2	8B	15	11/200
16	B	4	72,5	2	8B	16	10/200

Tilhørende tegninger: Plan 1, 2, 3 og 4. etasje samt loft og kjeller.

Oslo, den 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

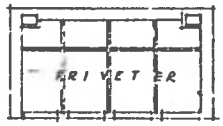


SIGURDS GT NR. 8
PLAN AV KJELLER
12.02.76 BLAD 1

Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Oslo, 6. april 1976.



	LEILIGHET NR.	M²
TOAL. 1. ETG. A	" " 1	73
" " A	" " 2	126,5
" 1. ETG. B	" " 3	74,5
" " B	" " 4	63,5

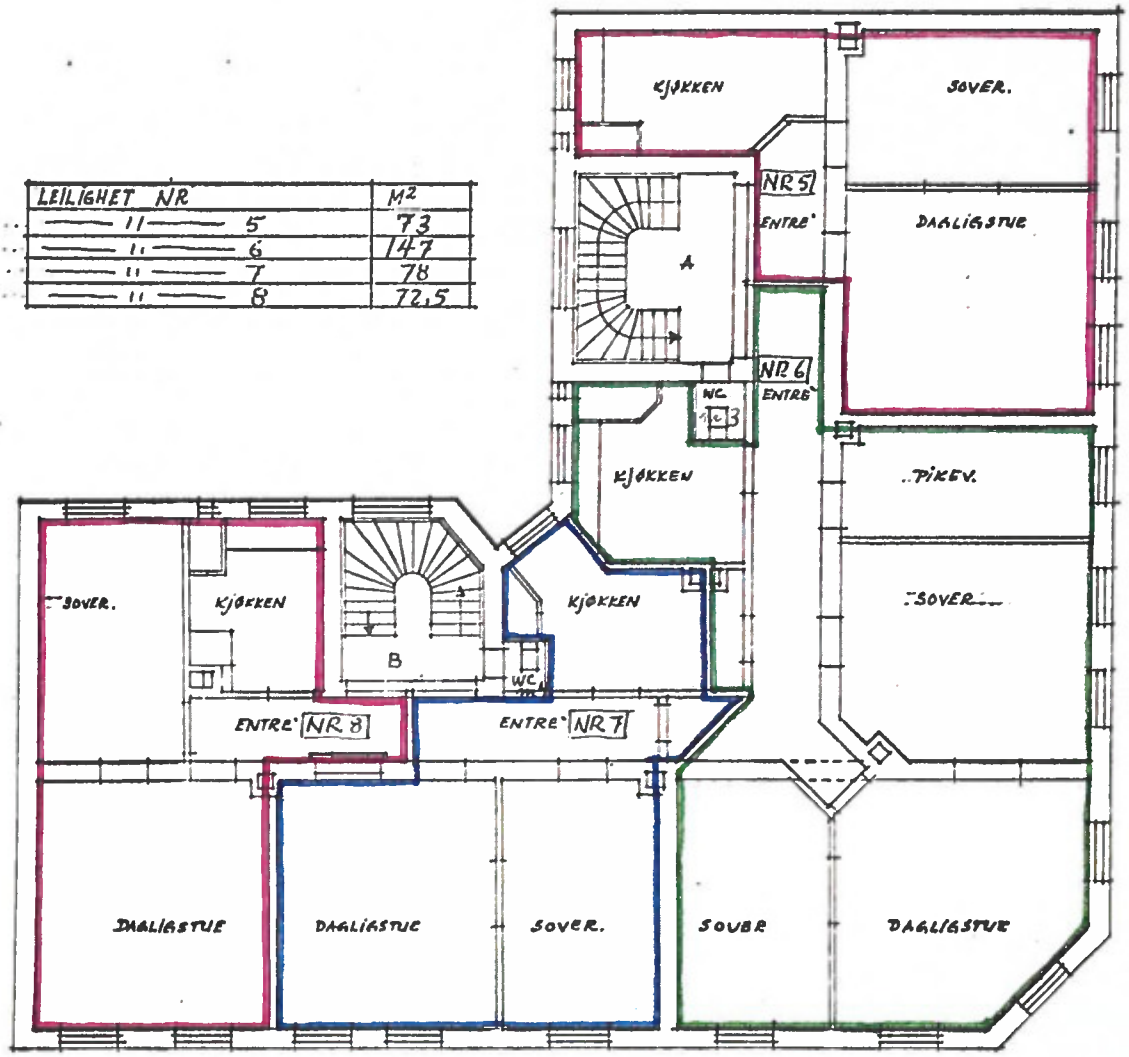
Oslo, 6. april 1976

SIGURDS GATE NR. 8
PLAN AV 1 ETASJE
12.02.76 BLAD 2

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

TOAL 2.ETG

LEILIGHET NR		M2
A	5	73
A	6	147
B	7	78
B	8	72,5

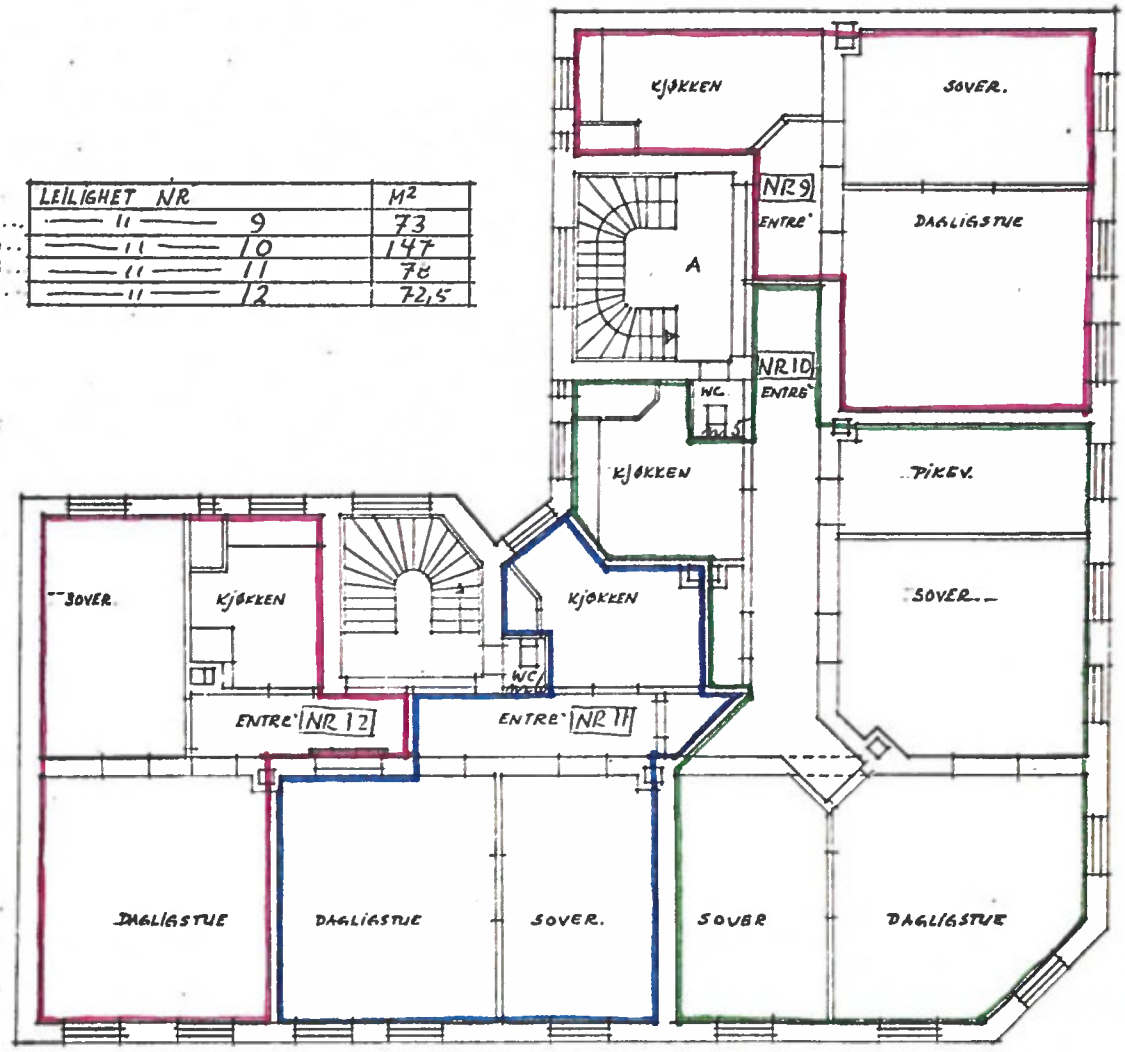


SIGURDSGT. NR. 8
PLAN AV 2. ETASJE
8.02 76 BLAD 3

Oslo, 6. april 1976

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

LEILIGHET NR		M²
TOAL. 3. ETG. A...	9	73
" " A..	10	147
" " B..	11	78
" " B..	12	72,5



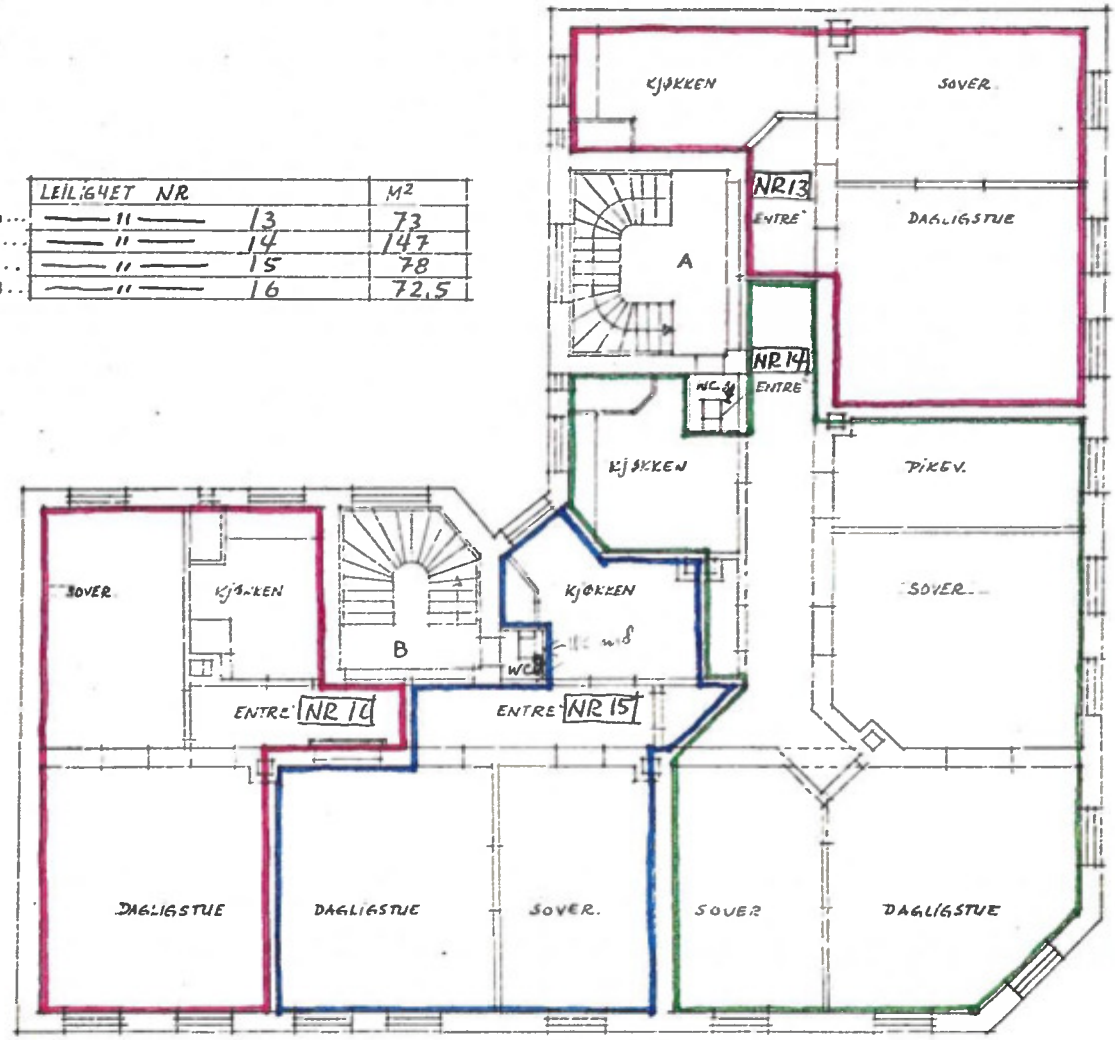
SIGURDSGT. NR. 8
PLAN AV 3. ETASJE
12.02.76 BLAD 4

Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

TOAL. 4 ETG.
" "
" "
" "

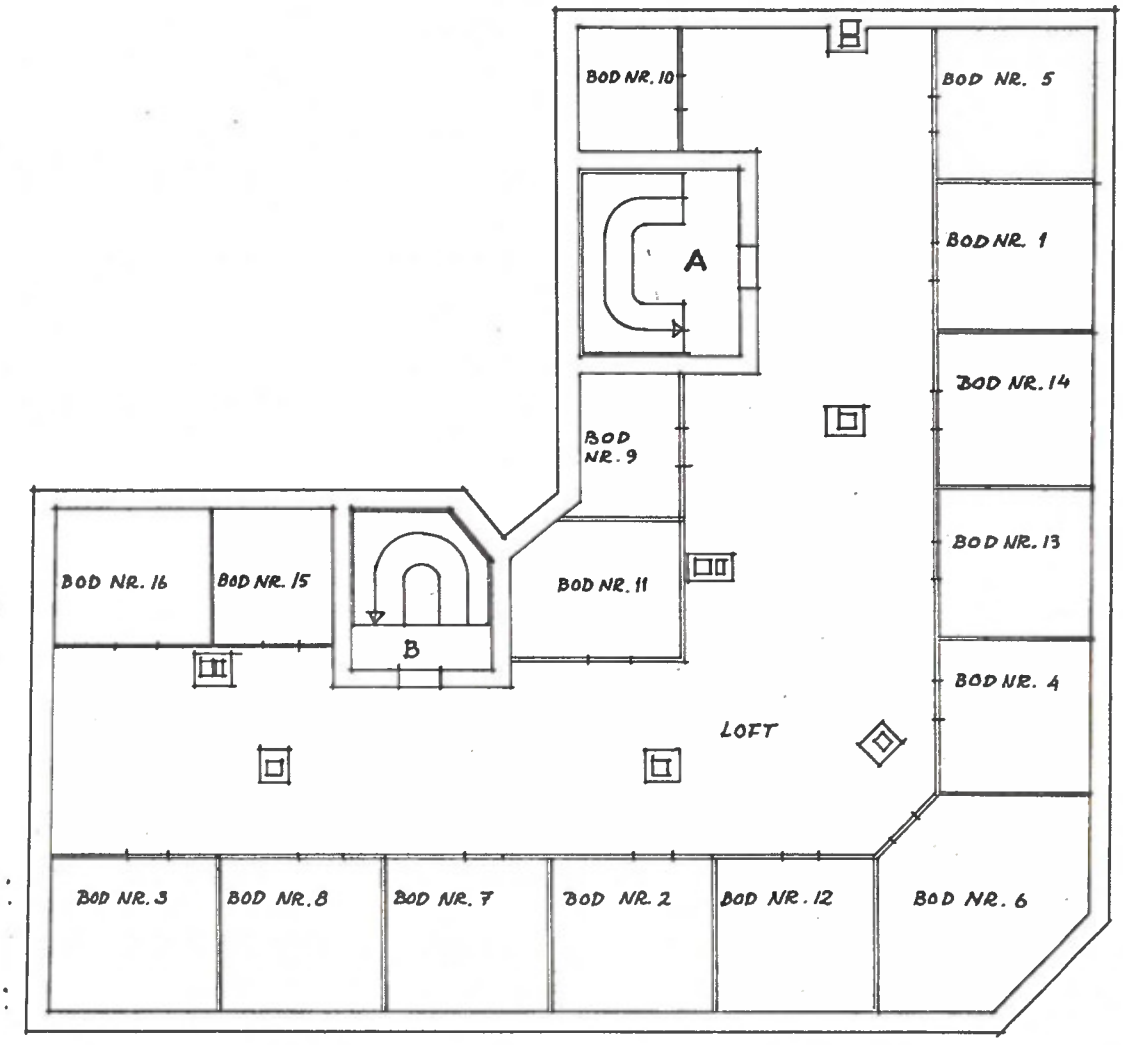
	LEILIGHET NR.		M²
A...	"	13	73
A...	"	14	147
B..	"	15	78
B..	"	16	72,5



SIGURDSGT. NR. 8
PLAN AV 4. ETASJE
12.02.76 BLAD 5

Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6



SIGURDSGT. NR. 8
PLAN AV LOFT
12.02.76 BLAD 6

Oslo, 6. april 1976.

JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sigurds gate 8B (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3715969/26085738
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 153

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
88527	105	19.12.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	393	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/88527/105
Uthentet 2025-04-01 13:12

Tinglysingsstempel

19.DEC.88 088527

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering og tilleggs-seksjonering.

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 231	Bnr. 393	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn Sameiet Sigurdsgate 8 - jfr. liste i vedlagte disposisjons-fullmakt.	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

gjelder till.oppd./reseksj. i h.t. vedl. appr.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Endret etter amtale m/adv. dagård idag. 1/12-88

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

NL 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	44	21		
2	B	76	22		
3	B	45	23		
4	B	38	24		
5	B	44	24		
6	B	88	26		
7	B	47	27		
8	B	44	28		
9	B	44	29		
10	B	88	30		
11	B	47	31		
12	B	44	32		
13	B	44	33		
14	B	88	34		
15	B	47	35		
16	B	44	36		
17	B	36	37		
18	B	46	38		
19	B	46	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Skjøte

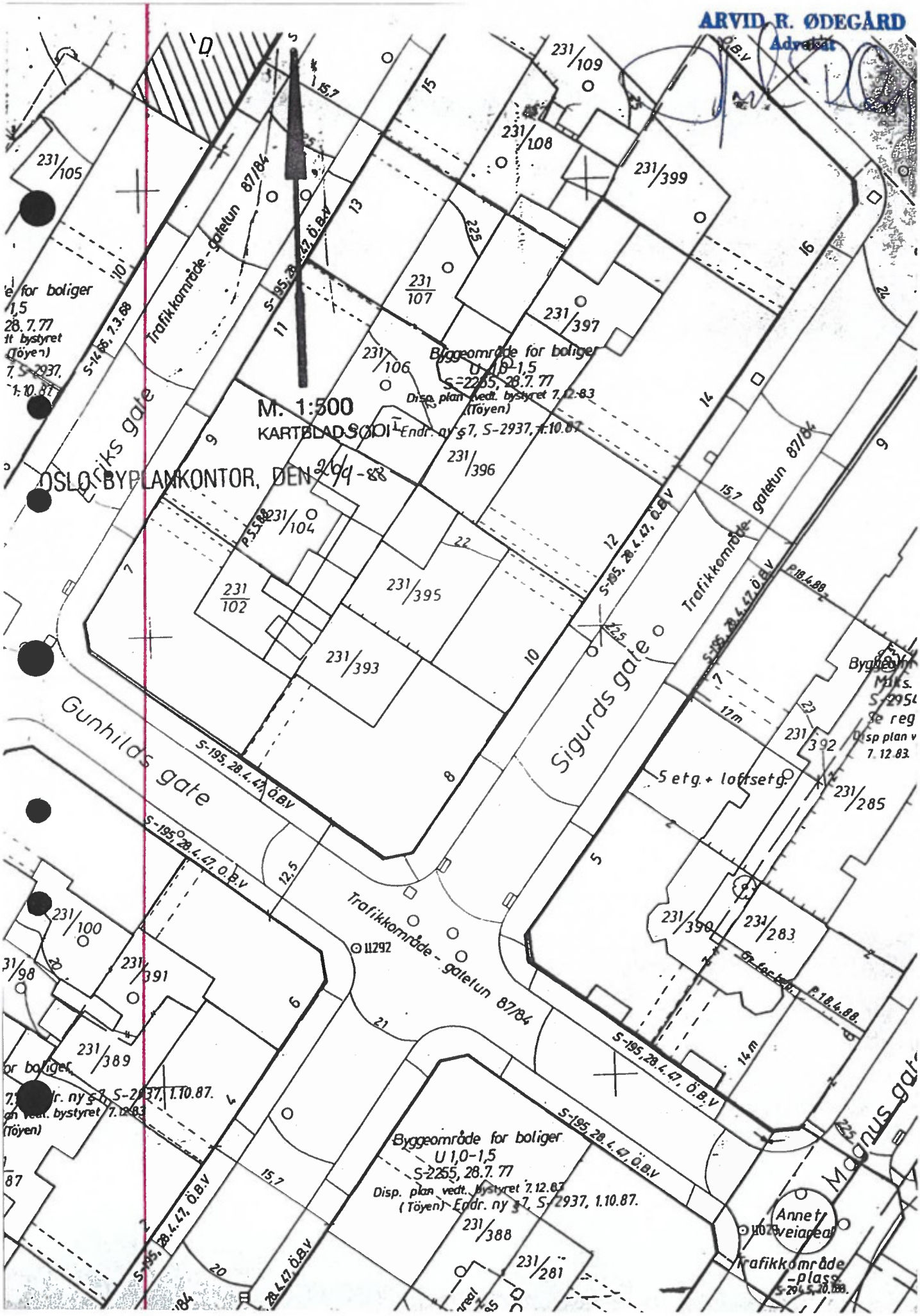
Seksjoneringen gjelder reseksjonering og tilleggsseksjonering av utbygd loft, i samsvar med vedlagte byggetillatelse. Sameiet har panterett i hver seksjon for inntil kr. 50.000,- med prioritet etter pantelån som styret har samtykket i.

Tilbakeført i h.t. skjøte av 5/12-88 fra adv. Ødegård 14/12 -88

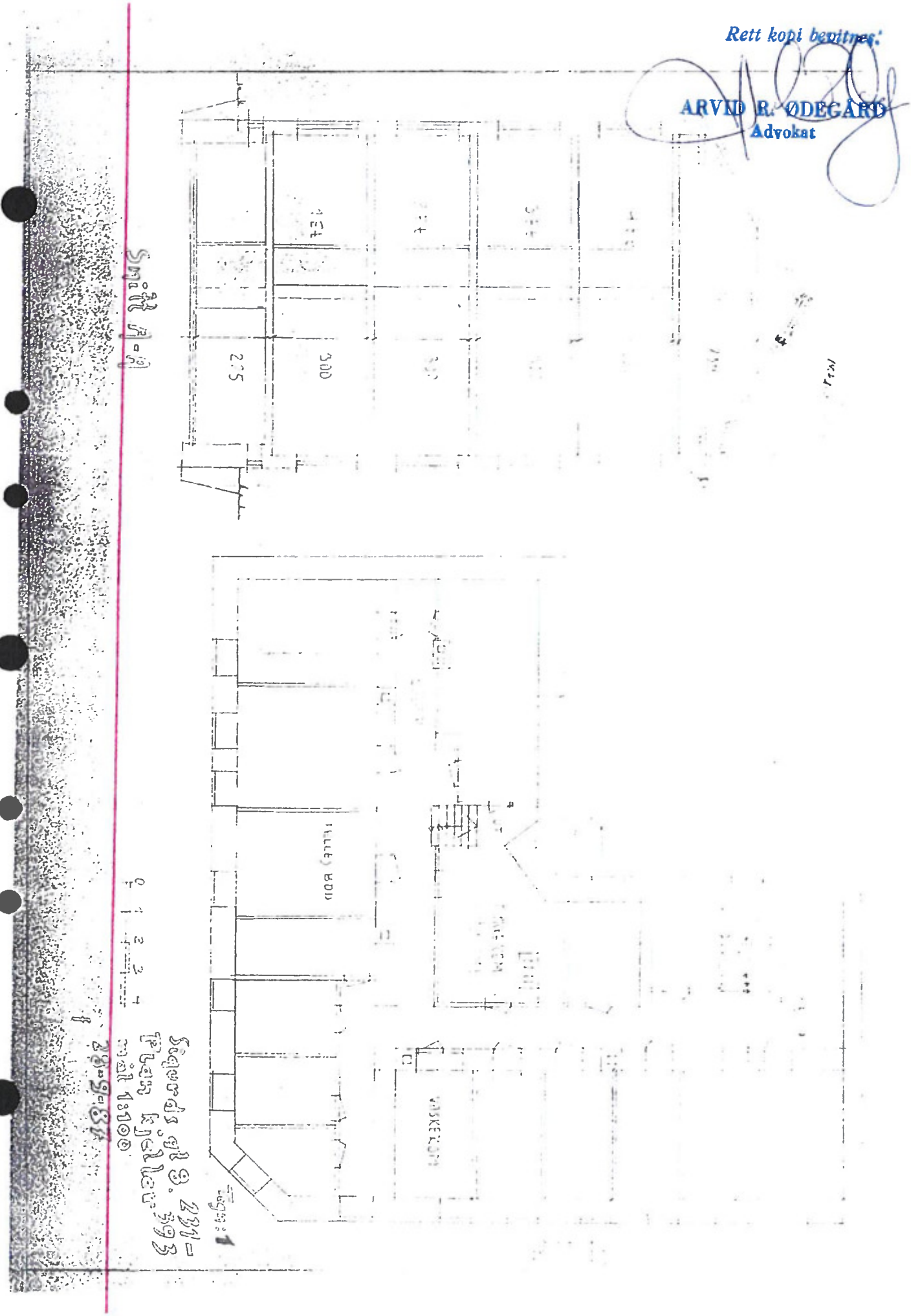
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15.11.1988	Advokat Arvid R. Ødegård i.h.t. disposisjonsfullmakt.
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

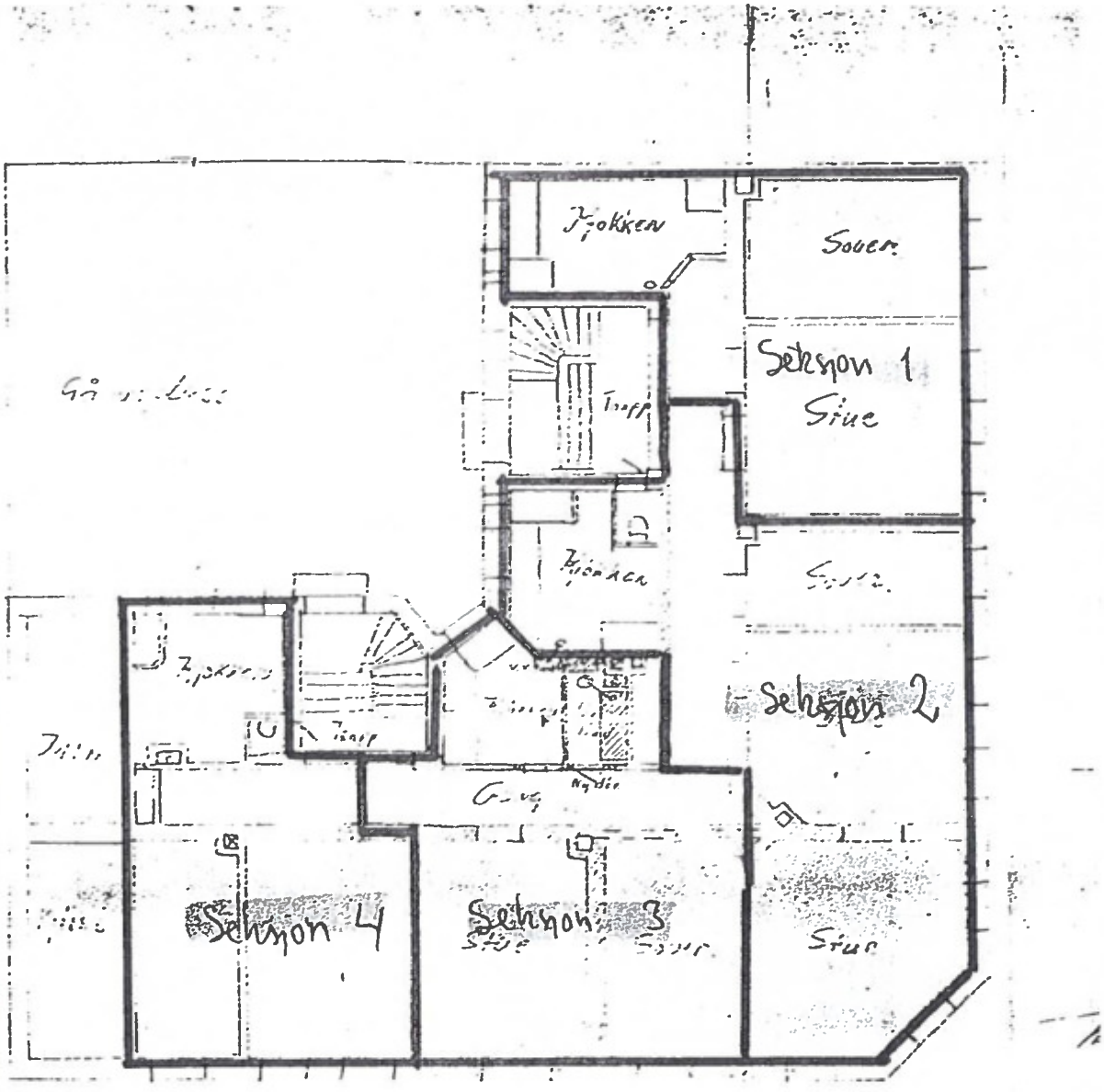
Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Torkildsen, Tennøe & Co.	P.B. 5087 Majorstua 0301 Oslo 3	46 73 10


ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat
M. 1:500
KARTBLAD SOI
OSLO BYPLANKONTOR, DEN 20/9 -88
Gunhilds gate
Sigurds gate
Magnus gate
Trafikkområde - gatetun 87/84
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Töyen) Endr. ny § 7, S-2937, 1.10.87.
Trafikkområde - plass
Annet veiareal
231/105
231/109
231/108
231/399
231/107
231/397
231/106
231/396
231/104
231/102
231/395
231/393
231/100
231/391
231/389
231/390
231/283
231/285
231/388
231/281
S-195, 28.4.47, Ø.B.V
P.18.6.88
5 etg. + loftsetg.

Rett kopi bevitnes:
ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat

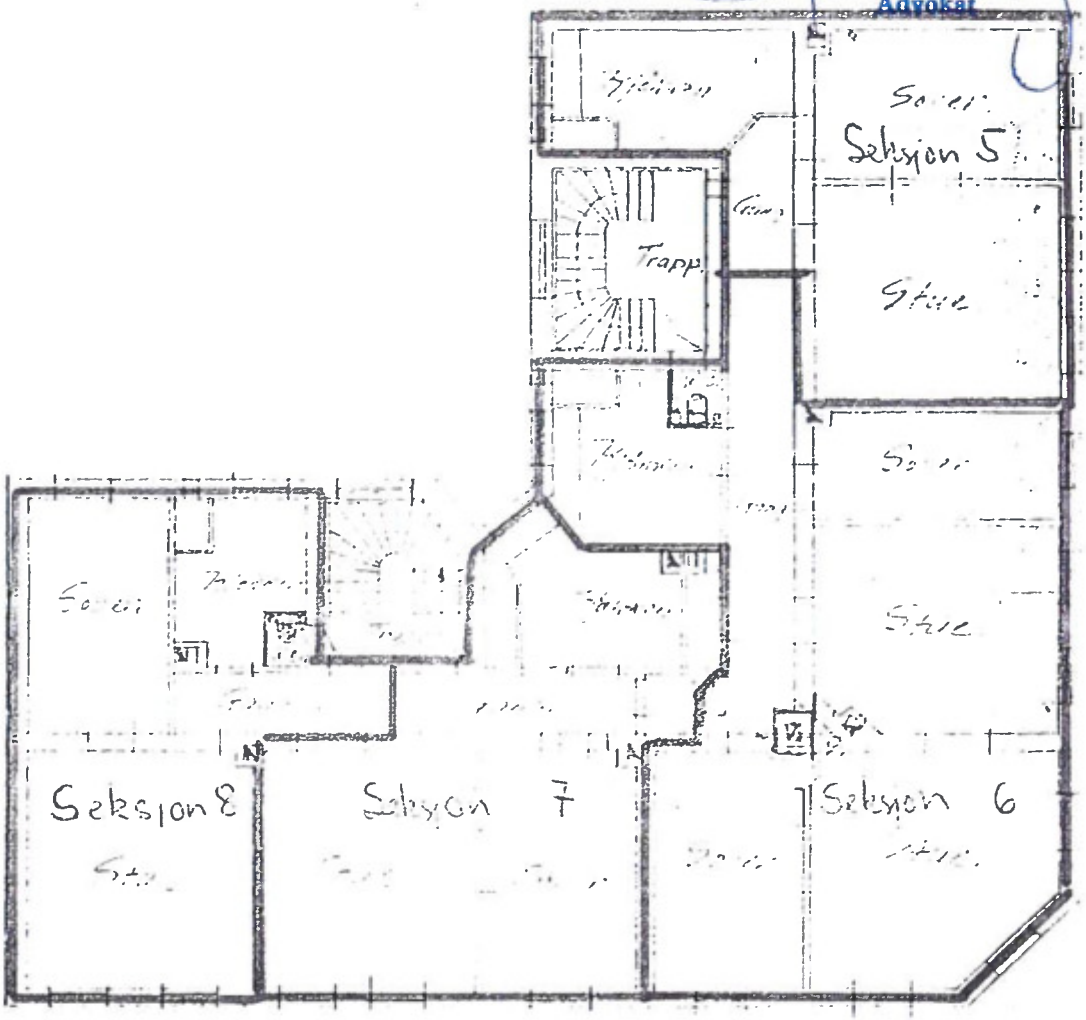

Skala 1:100
0 1 2 3 4
Skjerdals gnr 8, bnr 221 = Tegn kjellet 393 mål 1:100
2.05
3.00
4.34
4.34
4.34

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



1. etg.

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat

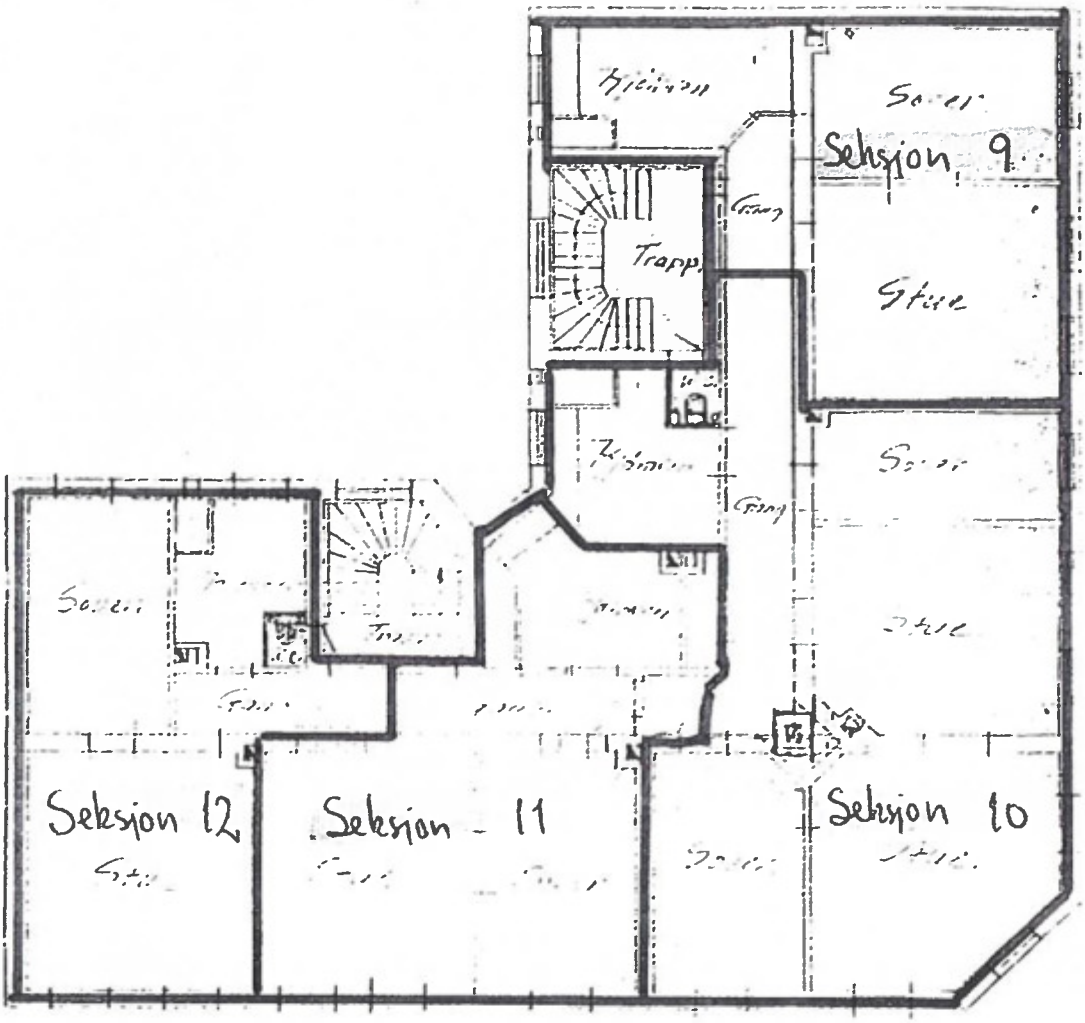


2-3-4-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
1 DEC 59
1284/57

Hansen & Stensholt

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat

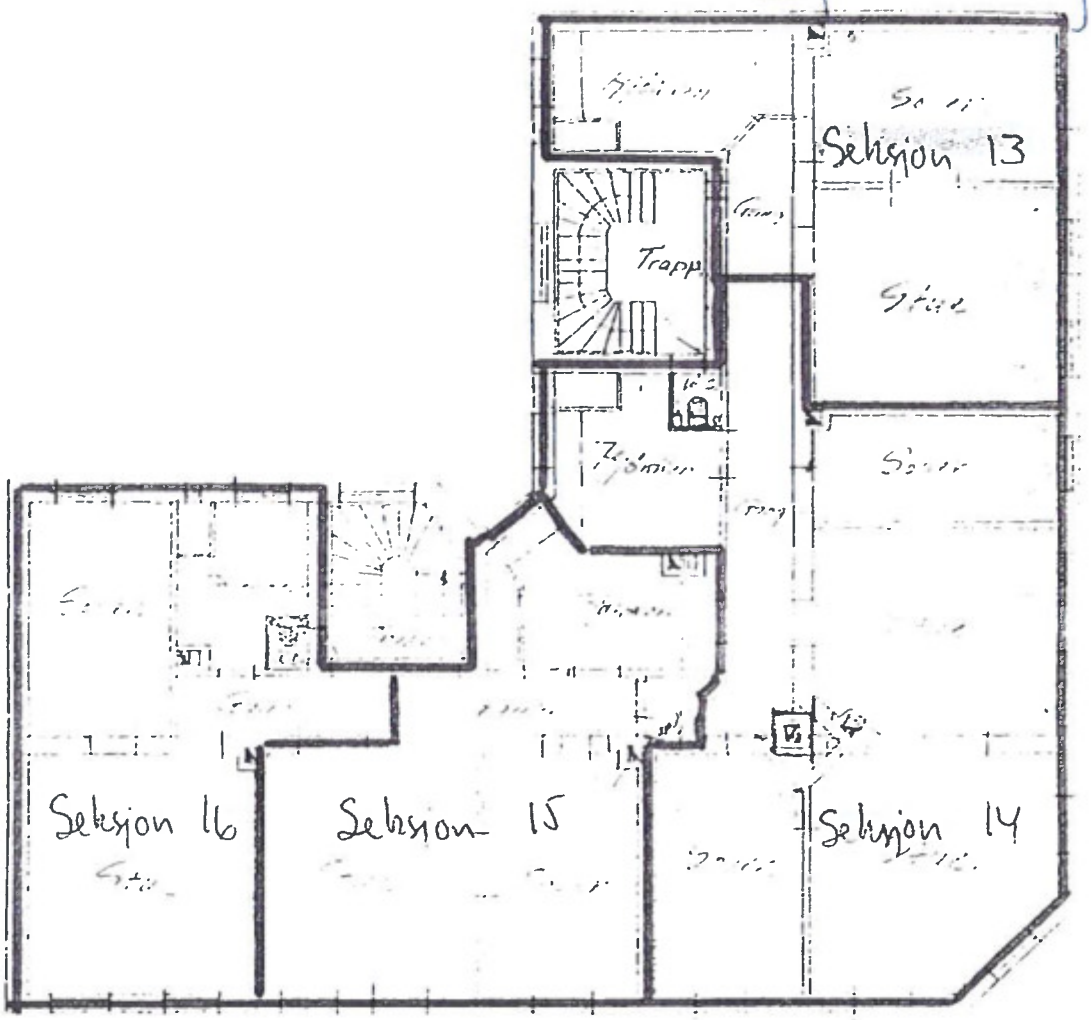


2-3-4-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
1 DEC 59
1284/59

Hansen & Stensiøll

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



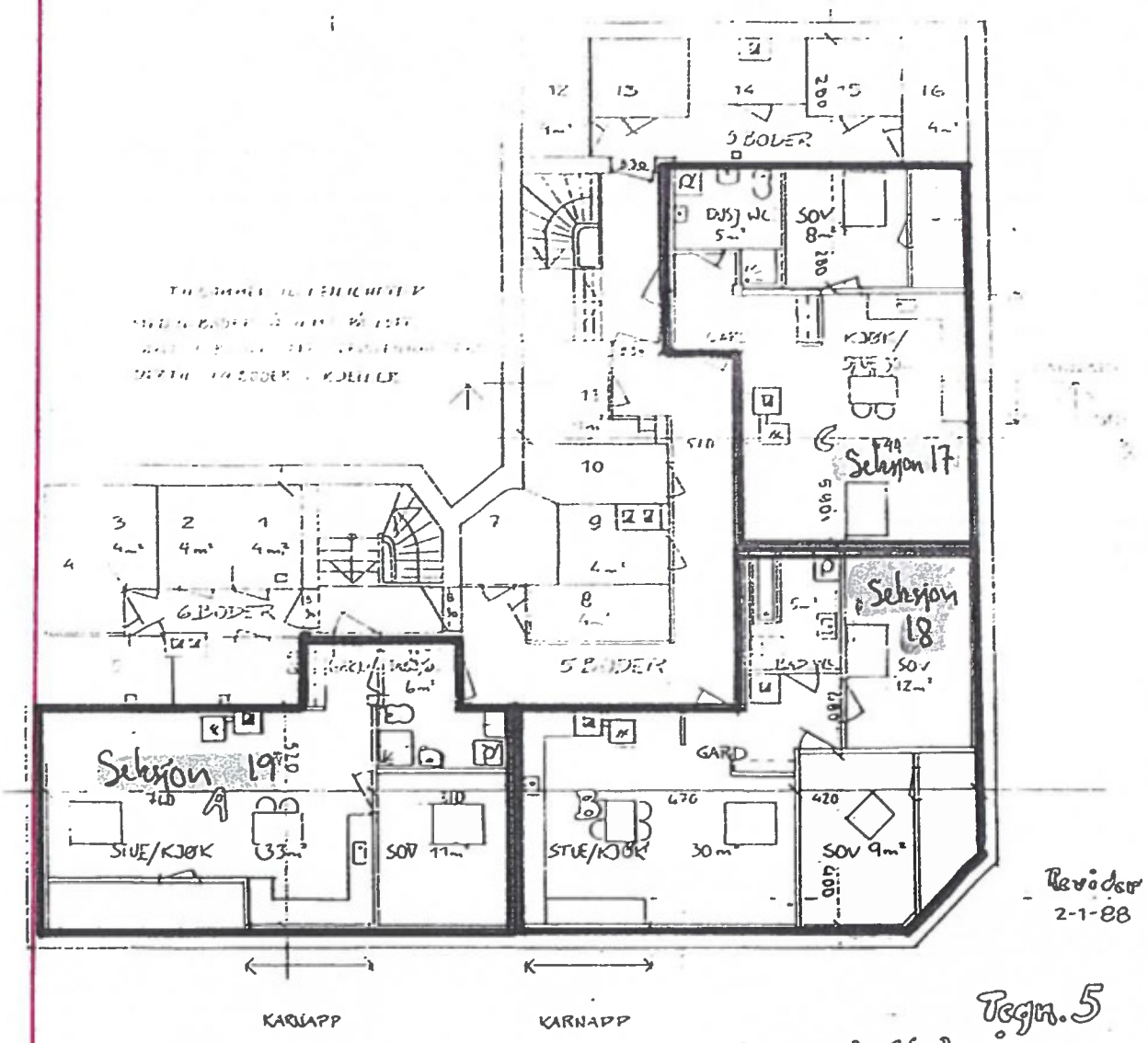
2.-3.-4.-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
1 DEC 59
1284/53

Hansen & Stensholt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/88527/105
Uthentet 2025-04-01 13:12

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



Revidert
2-1-88

Tegn. 5
Plan loftetasje
mål 1:100 20-11-87
Sigurds gt. 8. 231/393

5 etg. = loftsetg.

DAGBOKFØRT

19.DEC.88 088527

BYSKRIVEREN I OSLO

EKSPEDISJONSDOKUMENT, FERDIGATTEST M.M.

O. D. J.-No. 56. 92.
4 Bil.

534 – 570
92. 92.

Anmeldelse
i Seiningen.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus m/ Prevbygning.

paa Matr.-No. 8 Sigurds Gade

Indleveret 2 den April 1892 Attesteret 29/6. 92

Overmeldt Kr. Opmaalingsdirektør til Erklæring
Christiania den 4 April 1892
P. S. Lange

127/92

Intet at bemærke.
d. 4/4 1892.
Theodor Gaarder.

Det vilde vær at ønske
om Tinglysning
var paaført Planen
med Tal

Overmeldt den derr Vindhuskommission. Intet at bemærke ved Planens Indsendelse til approbation.
Christiania den 5 April 1892
P. S. Lange

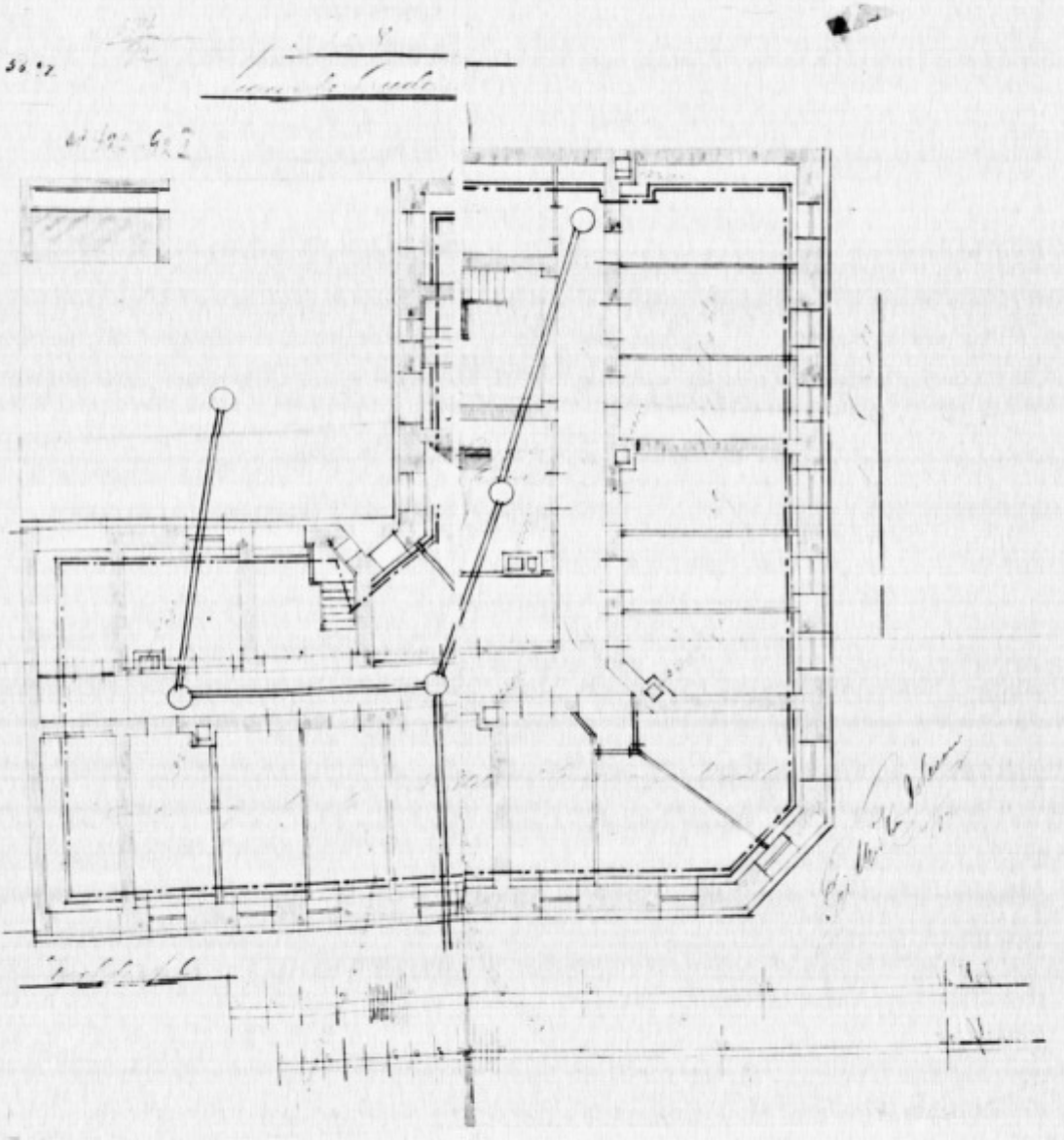
83
2.4-92

Intet at bemærke ved Brønderen.
Christiania d. 6 April 1892.
Kjerner
Arch.

422-92 I

I ides Kr. Stadsingeniørens til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 7.de April 1892.
C. J. Bull

8/4-9/492.

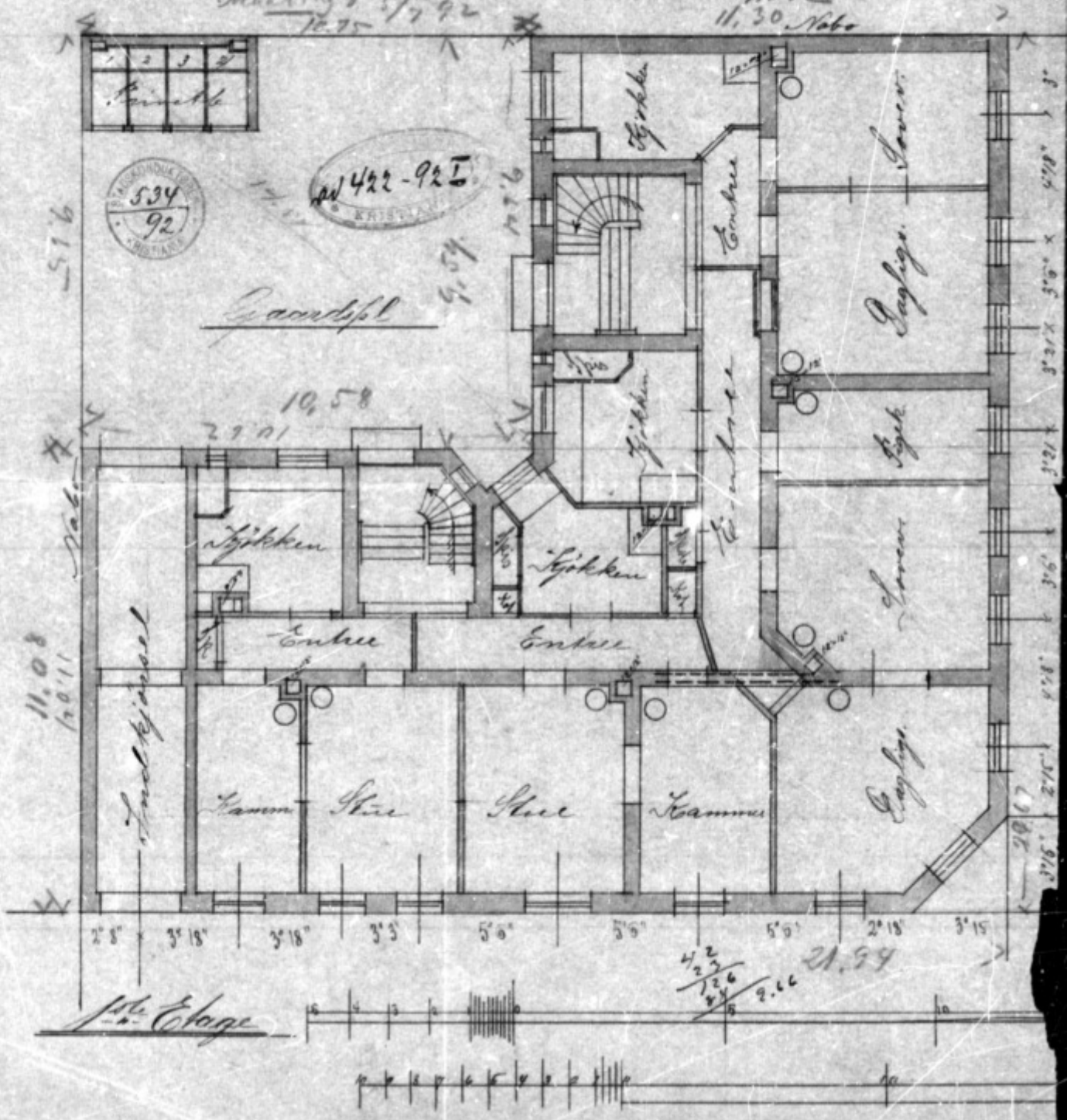


Ø.D.J.-No. 36.92.
Bilag

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Tegning til Bebyggelse af Grunden

No 8 Sigurds Gd.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Innredning 8 stk. W.C.

Arbeidets art

Adresse/sted: Sigurdsgt. 8

Matr.nr.: Sigurdsgt. 8

59/1379/HF.

Byggherre

Herr Århus,
Sigurdsgt. 8,
Oslo.

Ansvarshavende

Tømrermester Jacob Jacobsen,
Ettersladsletta 4 B,
Oslo.

Dato

12/2-60.

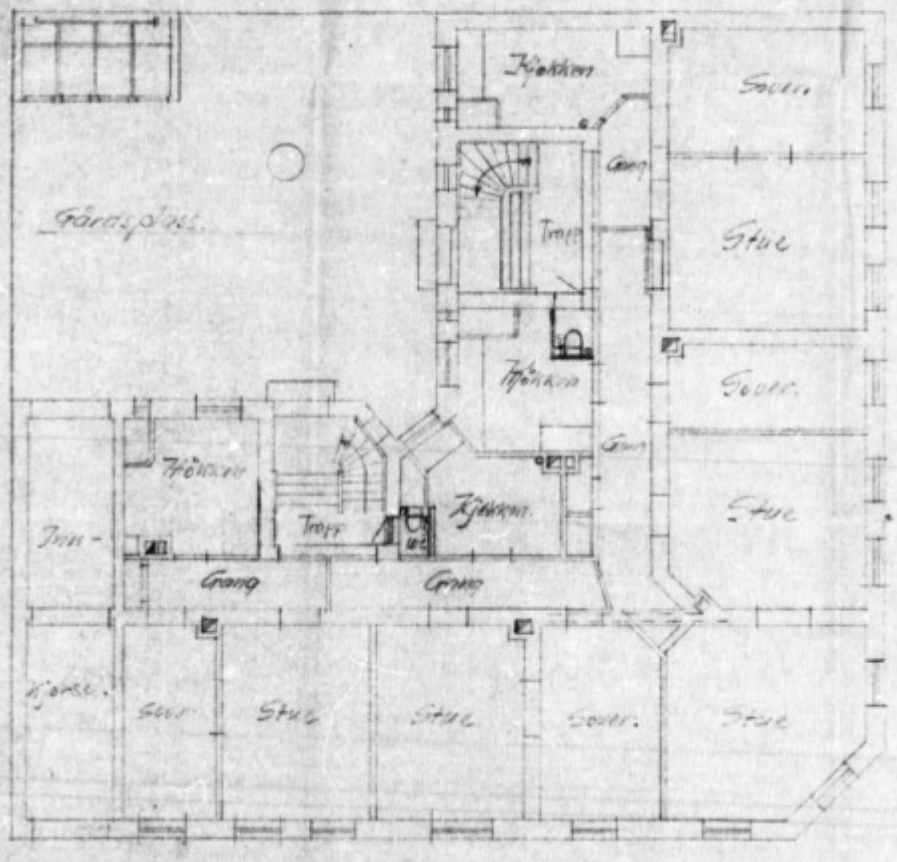
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
K. Regbo

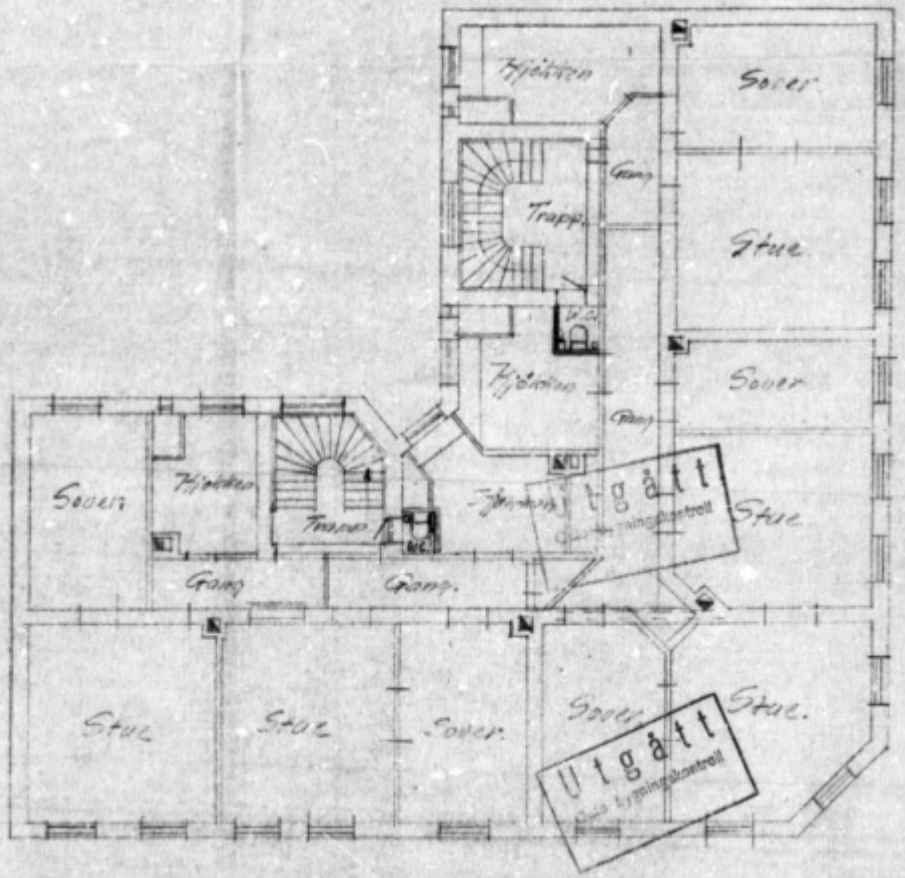
10 000 - 11-58 - R. A.

Alternativ II

WERFOTOGRAFERT- 19 X



1. etg. etasje.



2.-3.-4.-etg.

2

Sanitæranlegg - Skrundsgt. 8.
Eier: Fr. Hals
Hansen & Stensbøll

01379

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elektro Nettverk Service AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201312206-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 20.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURDS GATE 8	Eiendom:	231/393/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Børresen	Adresse:	Sigurds gate 8, 0650 OSLO
Søker:	Elektro Nettverk Service AS	Adresse:	Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske

FERDIGATTEST - SIGURDS GATE 8

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.06.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2014 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:
Bjørn Børresen, Sigurds gate 8, 0650 OSLO, bjb@a-2.as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 06.07.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201807083-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURDS GATE 8	Eiendom:	231/393/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SIGURDSGATE 8	Adresse:	c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sigurds gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 04.07.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

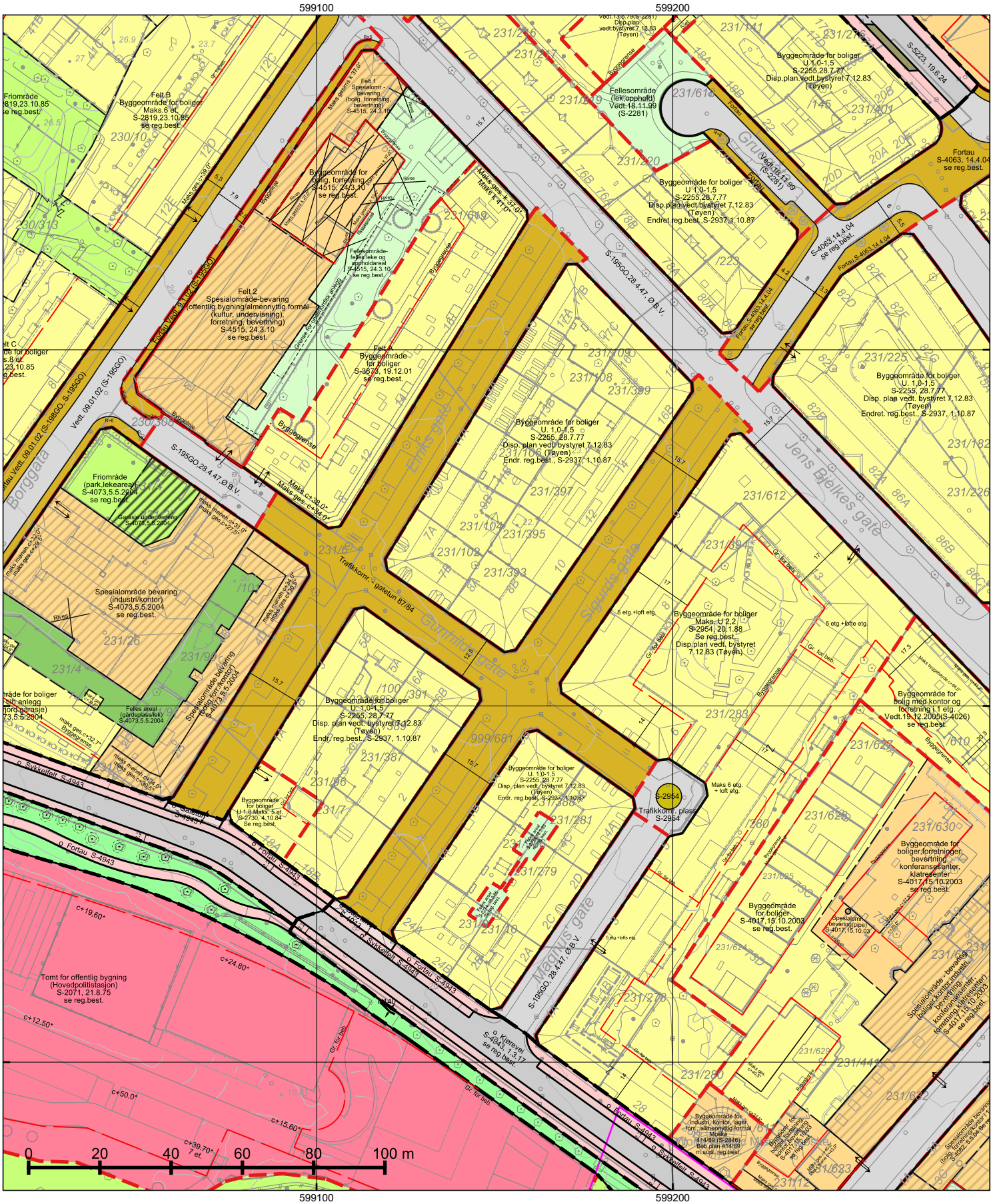
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SIGURDSGATE 8, c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO, styreleder@sigurdsgate8.no

REGULERINGSKART/-BESTEMMELSER M.M.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145026/ 86514744
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: SIGURDS GATE 8B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/393

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 leke areal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Regulert parkeringsfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

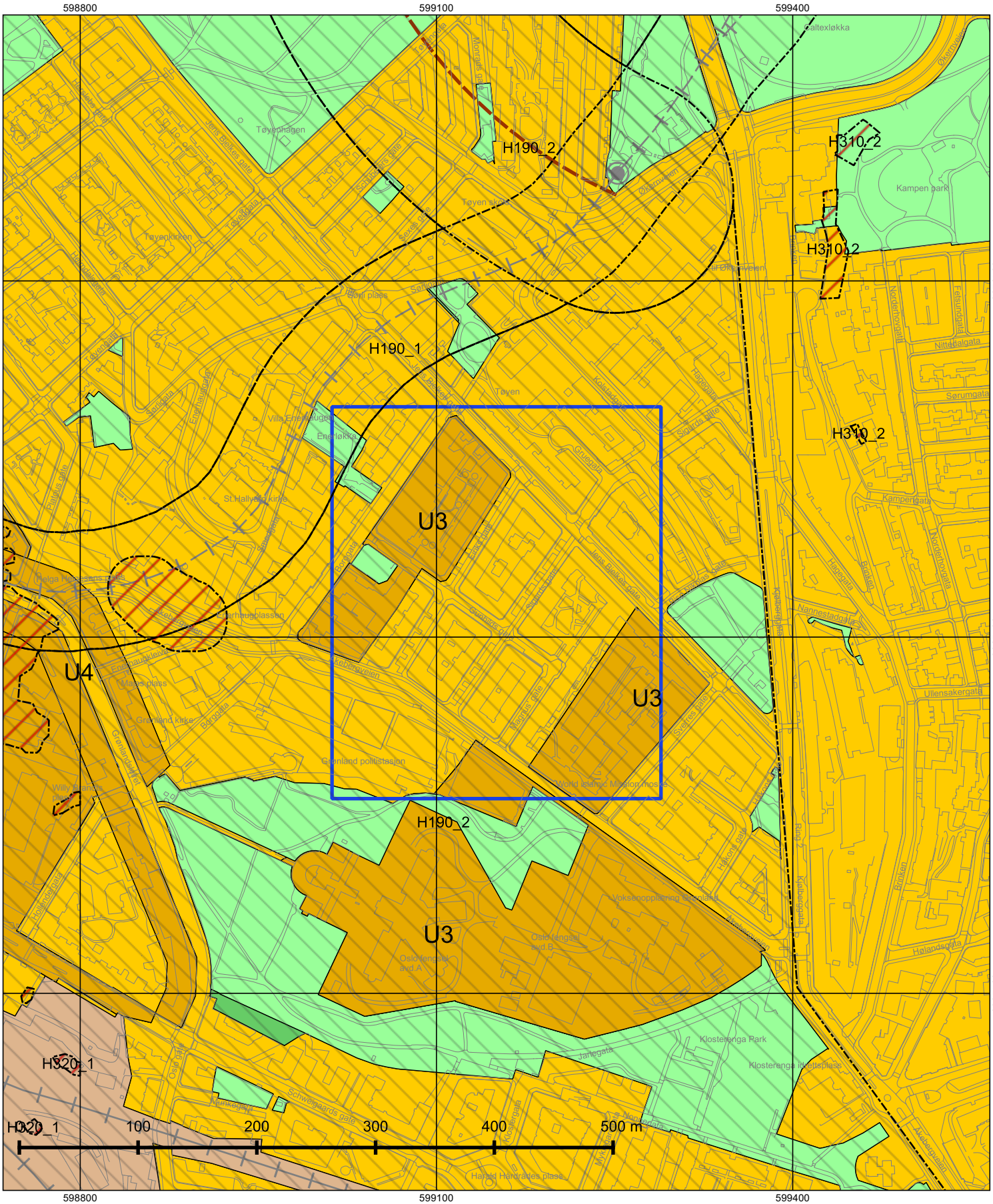
Dato: 25.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145026/ 86514744
Adresse: SIGURDS GATE 8B
Gnr/Bnr: 231/393
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145026/86514744
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
SIGURDS GATE 8B

Dato: 25.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514744
8611159

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 393

Vi viser til bestilling av 20250624 for SIGURDS GATE 8B.

GNR. 231 BNR. 393

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.04.1892.

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

454 m²

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

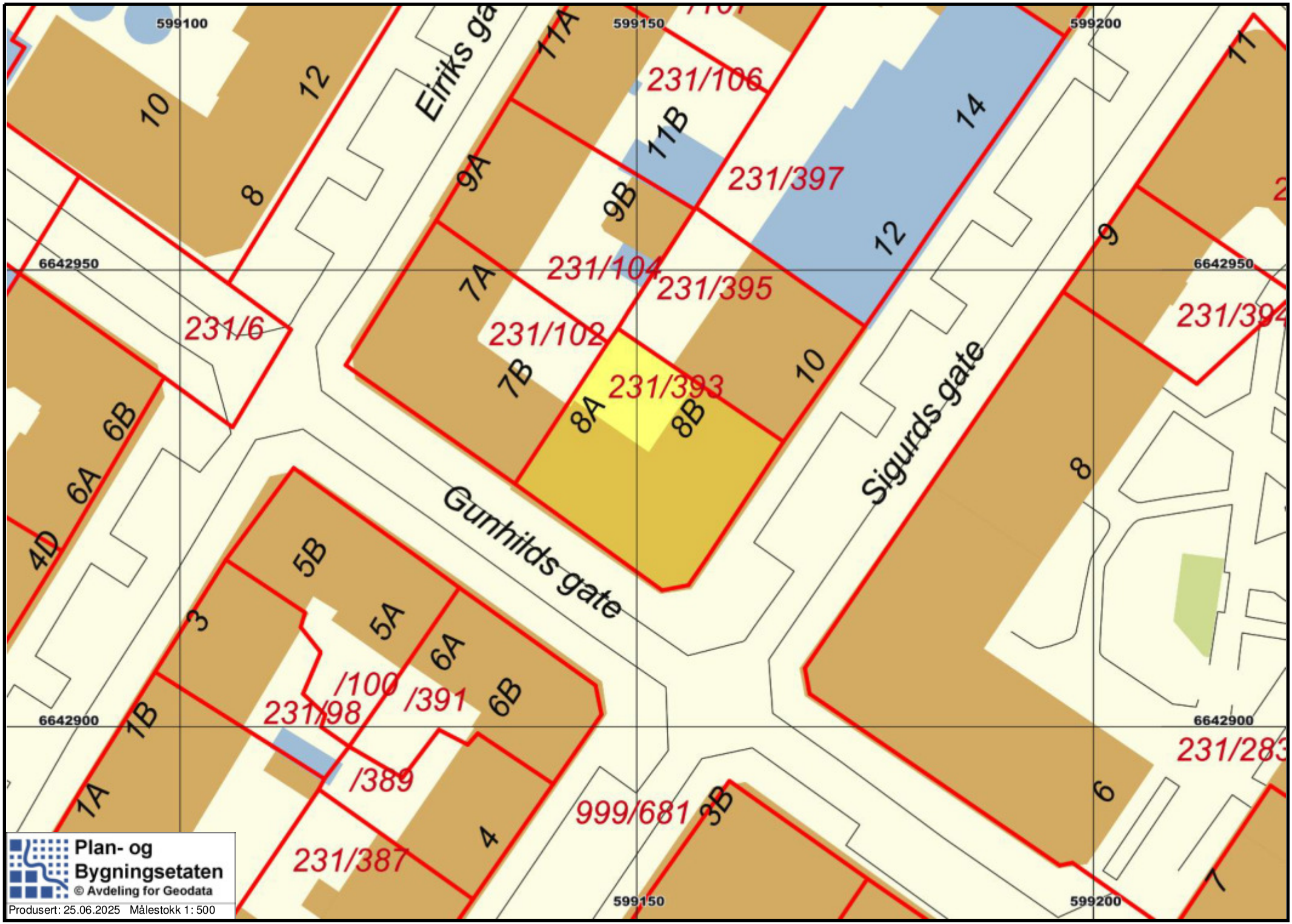
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599100
599150
599200
6642950
6642900
Eiriks gate
Gunhilds gate
Sigurds gate
231/106
231/397
231/104
231/395
231/102
231/393
231/6
231/394
231/283
/100
/391
231/98
/389
231/387
999/681
10
12
8
11A
11B
14
9A
9B
7A
7B
8A
8B
11
9
6B
6A
4D
5B
5A
3
1B
1A
4
3B
6
7
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.06.2025 Målestokk 1: 500



Sigurds gate 8 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 25.06.2025

Oversiktskart

Adr.:	Sigurds gate 8 B	Bydel :	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	231 / 393	Skolekrets (2020/2021):	Tøyen



Dato: 25.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sigurds gate 8B
Gnr. 231 Bnr. 393 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0248

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater