PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SIGURDS GATE 8B
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Sigurds gate 8 B, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 393, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2608 **Referansenummer:** KB6568

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet mellom Tøyen og Kampen.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg kommer loftsbod på 3 m² og kjellerbod på 12 m².

Det er rosett og stukkatur i stue og kjøkken.

Takhøyden i stue og kjøkken er 3,0 m.

Det er opplyst om rehabilitering av bad i 2023.

Ny leilighetsdør med Yale doorman elektronisk kodelås i 2023.

Ny varmtvannsbereder i 2023.

Det er i tillegg gjennomført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget i 2023-2026.

Nytt kjøkken i regi av forrige eier i 2018.

Oppvarming med panelovner i stue og kjøkken.
Varmekabler fra 2023 på bad/wc.
Peisovn i stuen.

Rehabilitering av pipeløp i regi av Sameiet i 2018.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

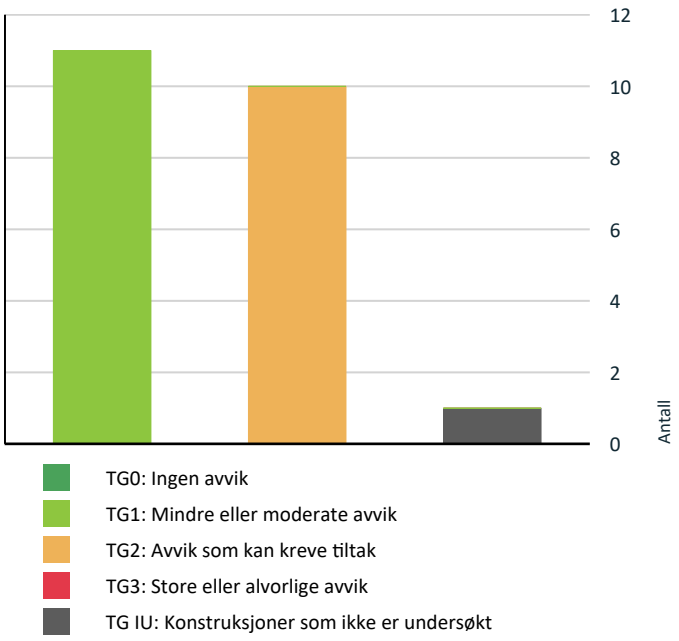
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som valmtak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 38 dB.
Utstyrt med Yale doorman elektronisk kodelås.
Det er opplyst at døren ble fornyet i 2023.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Originale tregulv i stue og kjøkken. Slipt og oljet i regi av forrige eier.
Gulvoverflater for øvrig består av 1-stav parkett og linoleumfliser.
Vegger og himlinger består av malt mur, malt panel og malte plater.
Kryssfiner på enkelte vegger hovedsakelig i regi av forrige eier.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang.
Rosett og stukkatur i stue og kjøkken med takhøyde 3,0 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder.
Gulvene har enkelte sprekker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjeller innenfor 2,0 meter er målt til 12 mm på kjøkken og 18 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen.
Det er opplyst at pipeløpet ble rehabilitert i regi av Sameiet i 2018.

TG 2 Innvendige dører

Originale trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men det bør påregnes vedlikehold.

TG 1 Garderober

Plassbygde garderobeskap og plassbygget seng med oppbevaring fra 2024 på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2023 og at det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling. Det er opplyst at øvre del av vegger og himlingen er malt med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje.
- Servant.
- Speilskap.
- Vegghengt wc.
- Integrerte veggskap.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ble rehabilitert i 2020 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 i regi av forrige eier. Glatte fronter av oljet HDF-plate og benkeplater av oljet kryssfiner. Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.
Eier opplyser om sprekk i oppvaskkummen som er tettet fra baksiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og utskifting av oppvaskkummen bør påregnes.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap med stoppekran er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør frem til rør i rør skapet.
Hovedstoppekran er plassert i luke på kjøkkenet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det er kun ventilering via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2023 er plassert på badet.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikring/overspenningsvern på 32 A.
Det er 8 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Nåværende eier har opplyst om følgende oppgraderinger:
- Ny taklampe med dimmer på kjøkkenet i 2026.
- 2 nye stikkontakter på soverommet i 2026.
- 3 nye stikkontakter på kjøkkenet i 2026.
- 2 nye stikkonntakter i stuen i 2026.
- Nytt El-anlegg på badet i 2023.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger for arbeider i regi av nåværende eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

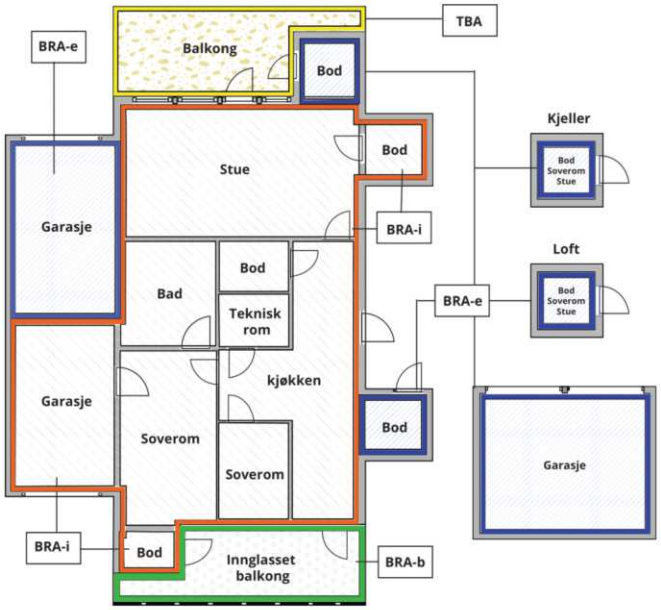
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55			55	
Loft		3		3	
Kjeller		12		12	
SUM	**55**	**15**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder loftsbod på 3 m² og kjellerbod på 12 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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	55	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Trym Gulla Dyrnes	Kunde
	Oda Halseth	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	393		5	453 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sigurds gate 8 B, 0650 OSLO

Hjemmelshaver

Halseth Oda, Dyrnes Trym Gulla

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet mellom Tøyen og Kampen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 453 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.02.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.02.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	05.02.2026	
3	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oda Halseth	Trym Gulla Dyrnes

Gateadresse
Sigurds gate 8B

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

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

Document reference: 306260032

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad høsten 2023
Arbeid utført av	KM rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk flyttet ca en meter, det ble brukt smøremembran og hele badet ble bygget opp på nytt.

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Orginale tregulv med sprekker og skjevheter. Hull på en finerplatene bak sengen på 1 cm i diameter. Kun synlig når hodeputen tas bort (gipsplate under hullet er tett).

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	Installasjon av stikkontakter på kjøkken, stue og soverom, og montering av lampe i gang (2026). Arbeid tilknyttet renovering av bad (2023).
Arbeid utført av	Xpert Installasjon AS (arbeider 2026), Proff Elektriker AS (arbeider 2023)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 306260032

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

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: Det er to av programmene på oppvaskmaskinen fra 2017/2018 (forrige eier) som ikke fungerer helt som de skal, men det er flere programmer som fungerer helt fint.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble tatt 4 rotter i kjelleren i 2023, ingen rotter siden. Styret har kontinuerlig hatt klappfeller i kjelleren og problemet ansees som løst.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260032

Tilleggskommentar

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: 306260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Halseth	b3f6d693067048076e63 6923a57d59c4675b04ed	13.02.2026 13:50:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Dyrnes	ac00f8e1fae2efbc56ab0a 79a63a105f01f6c618	13.02.2026 14:04:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260032

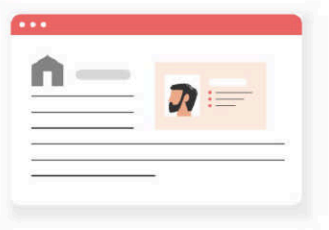
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: FLS3534
Matrikkel: 301-231/393/0/5
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Oda Halseth,Trym Dyrnes

Adresse:
Sigurds Gate 8 B,
0650 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NHO Kursfortegnelse 30 kurser (Sigurds gate 8B - H0201)	XPERT INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-01-23
NHO 5 Sikre Samsvarserklæring Inst. Sign. (Installasjoner på soverom, gang, kjøkken og stue)	XPERT INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-01-23
NHO Rapport fra risiko. og slutt. (Installasjoner på soverom, gang, kjøkken og stue)	XPERT INSTALLASJON AS	Elektriker	2026-01-23

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 1 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260032 . Vår ref.: 6863-1-05 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sigurdsgate 8
Organisasjonsnr:	992079126
Seksjonseier:	Dyrnes, Trym Gulla
Medeier:	Halseth, Oda
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Sigurds Gate 8 B, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	231
Bnr.	393

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84109382.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369032600
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	2 369 616,75
Innfrielsesdato:	06.08.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 599,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 200,00	4 704,00 fra 01.02.2026

TV/bredbånd	399,00

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	908,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 994,-
Annen formue:	16 045,-
Gjeld:	105 026,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369032600
Restsaldo:	104 181,71
Kapitalkostnader:	1 465,50
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 181,71,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trym Gulla Dyrnes, e-post: sigurdsgate8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig 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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.

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

Ekstraordinært årsmøte protokoll

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Halseth, Oda (05.03.1994), signert 08.12.2025 med Signicat Sign BANKID
- Petersen, Charlotte (30.11.1990), signert 09.12.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SIGURDSGATE 8

Organisasjonsnummer: 992079126
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

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: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oda Halseth og Charlotte Petersen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halseth, Oda (05.03.1994), 08.12.2025
- Petersen, Charlotte (30.11.1990), 09.12.2025

Forseglet av
Posten Norge

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Piniel Demisse (9 stemmer)
Ole Henrik Dyrseth (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Piniel Demisse
Ole Henrik Dyrseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tiril Ruud Mageli (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tiril Ruud Mageli

5. Forslag til vedtektsendring

Basert på tidligere forslag til vedtektendring, tilbakemelding fra beboere og jurist i huseierne har styret utarbeidet ett nytt forslag til vedtektsendring.
Som det kommer fram i forslaget til ny vedtekt, utløser ikke vedtekten en plikt til å søke årsmøtet om endring av egen seksjon. Hvis det søkes til årsmøtet om endring, må det være 2/3 flertall.
Det er viktig å understreke at seksjonseier er pliktig til å følge øvrige lover og regler knyttet til ombygging.

Styrets innstilling
Selv om vedtekten i praksis ikke krever at seksjonseier søker årsmøtet om endring, ser styret det som positivt at sameiet som helhet har blitt enige om at slike endringer ikke er ønsket for å bevare ett godt bomiljø. Dette øker terskelen for seksjonseiere å gjøre store endringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlagt vedtak godkjennes av årsmøtet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Halseth, Oda (05.03.1994), 08.12.2025
- Petersen, Charlotte (30.11.1990), 09.12.2025

Forseglet av
Posten Norge

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.
Det er ikke tillatt å røyke i sameiets uteområder mellom 23 og 07.

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.

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.

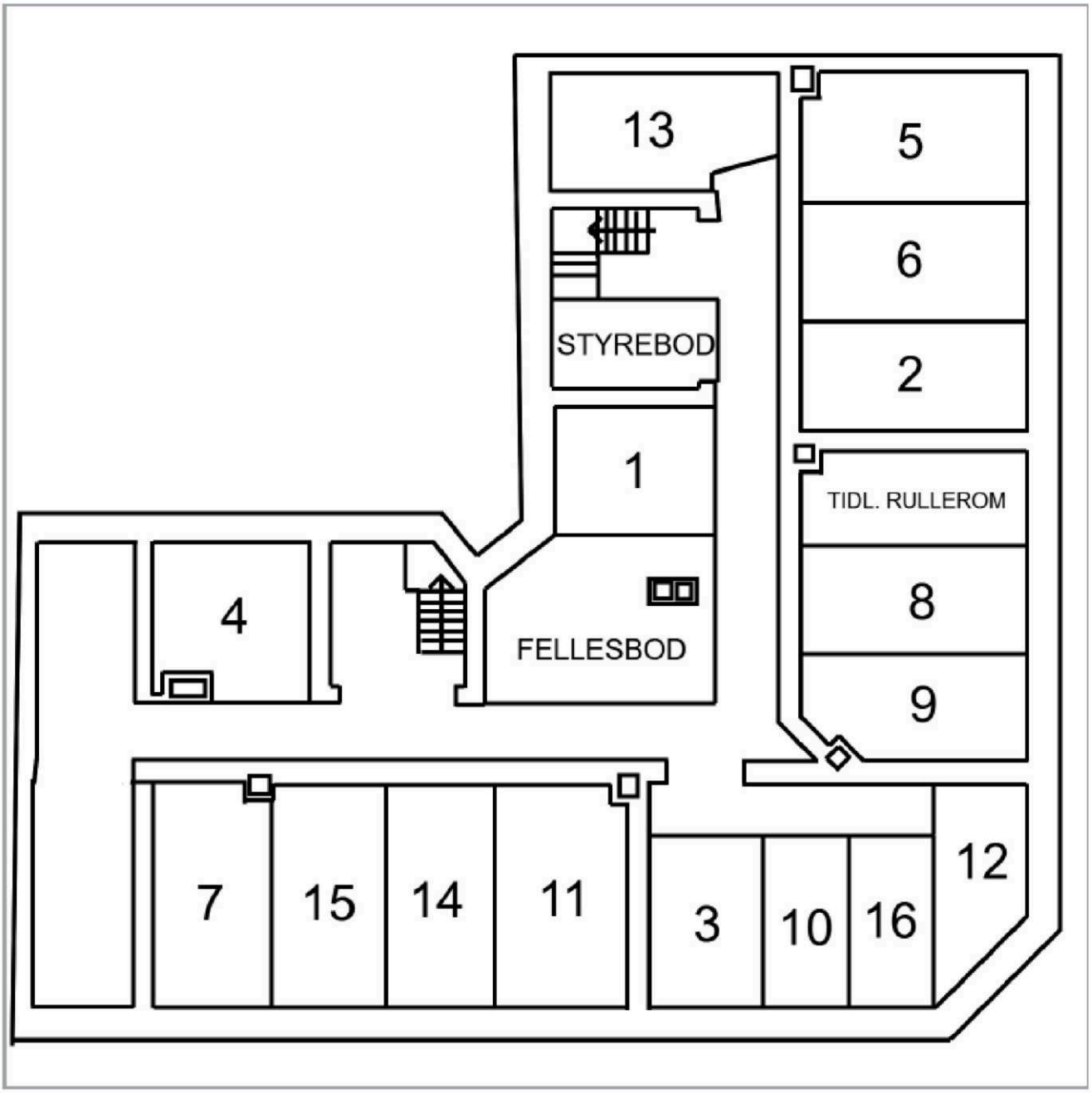
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

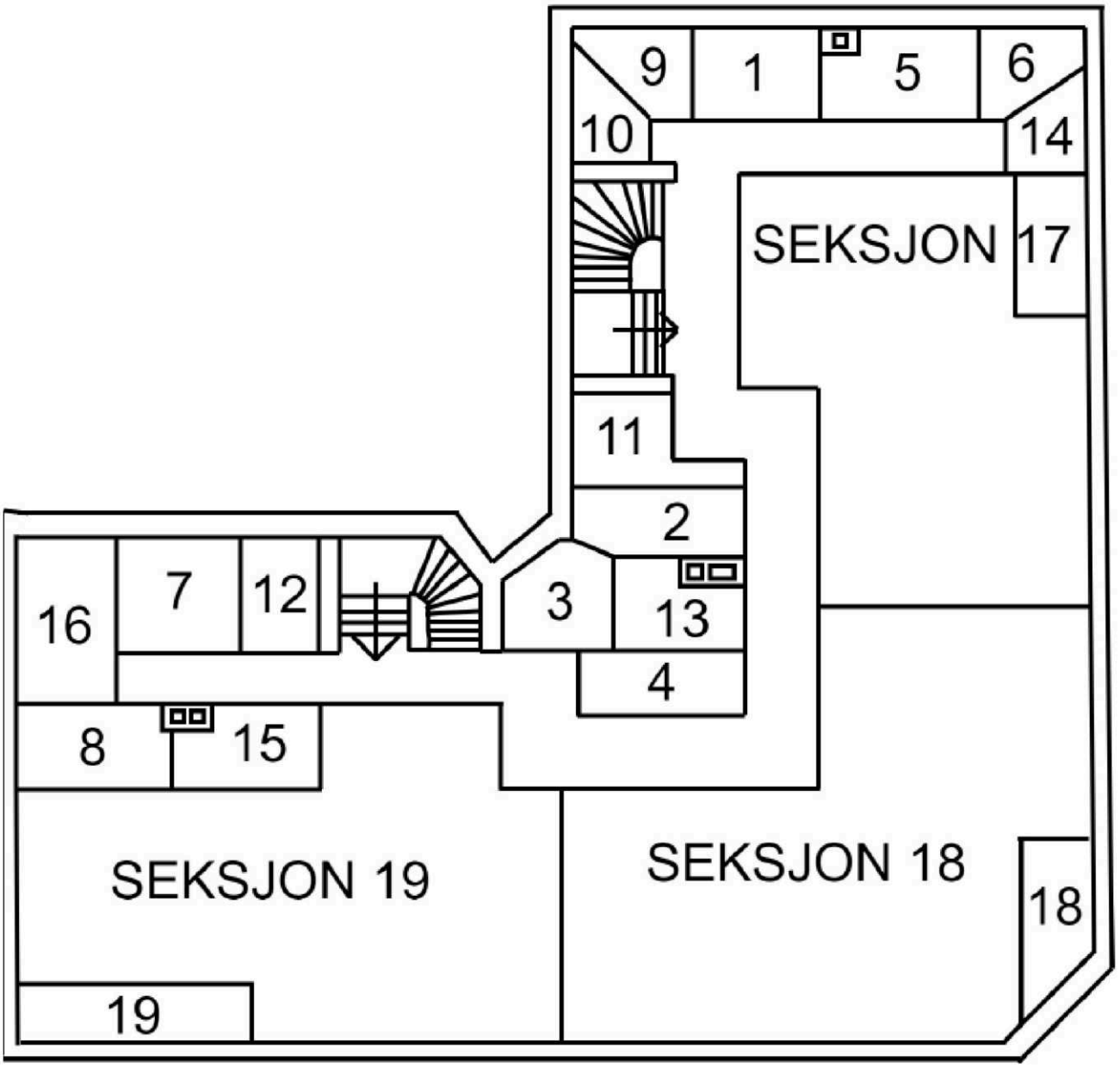
10-2 Endringer i vedtektene

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

" 7378 , 19 76
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
Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

UBEKREFTET KOPI

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:

Høyesterettsadvokat
JAN BRYNHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

.... 3/ ...

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

Fm 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

Selv kopi bekreftet,

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

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

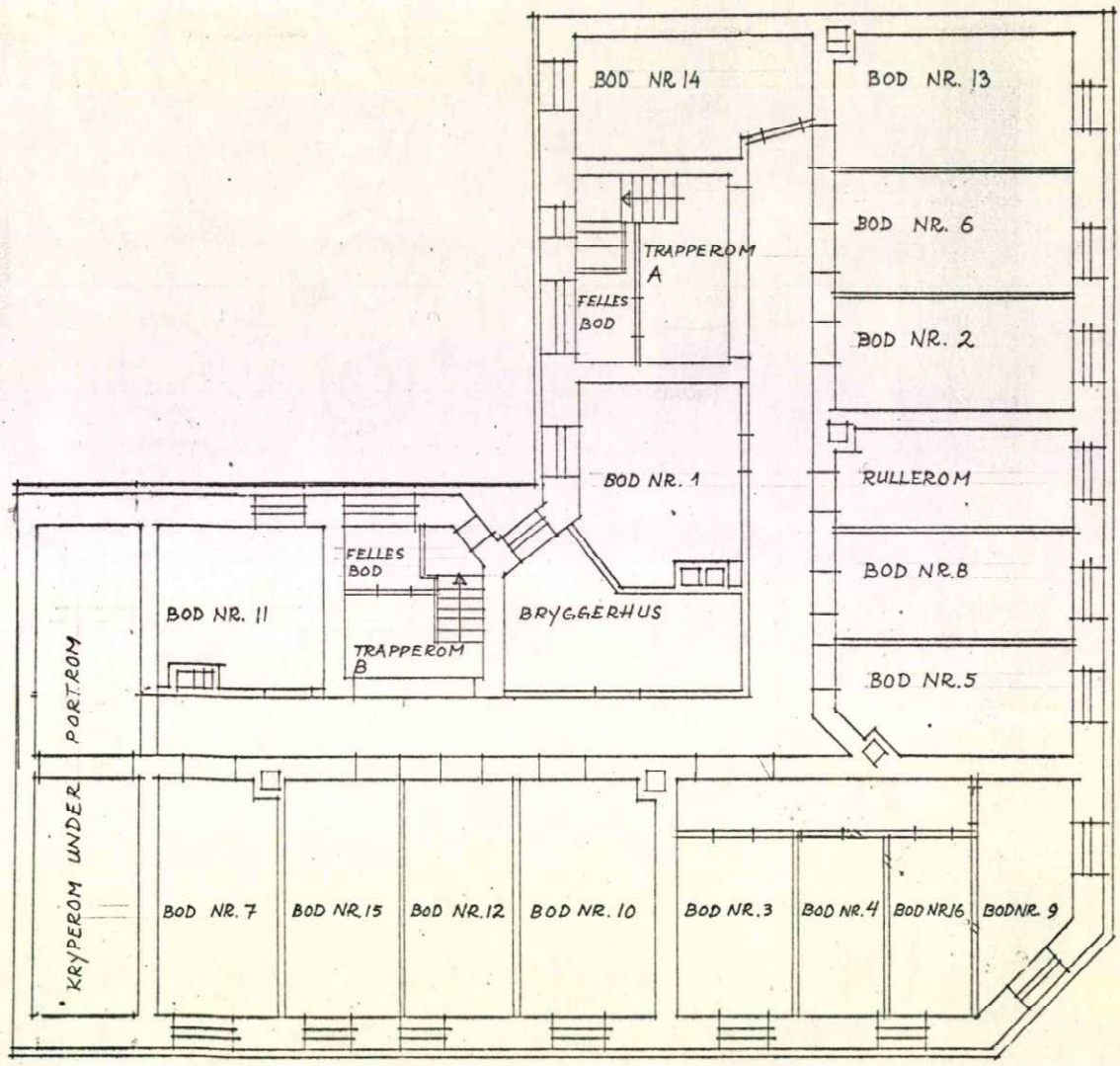
Sigurdsgate 8.

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



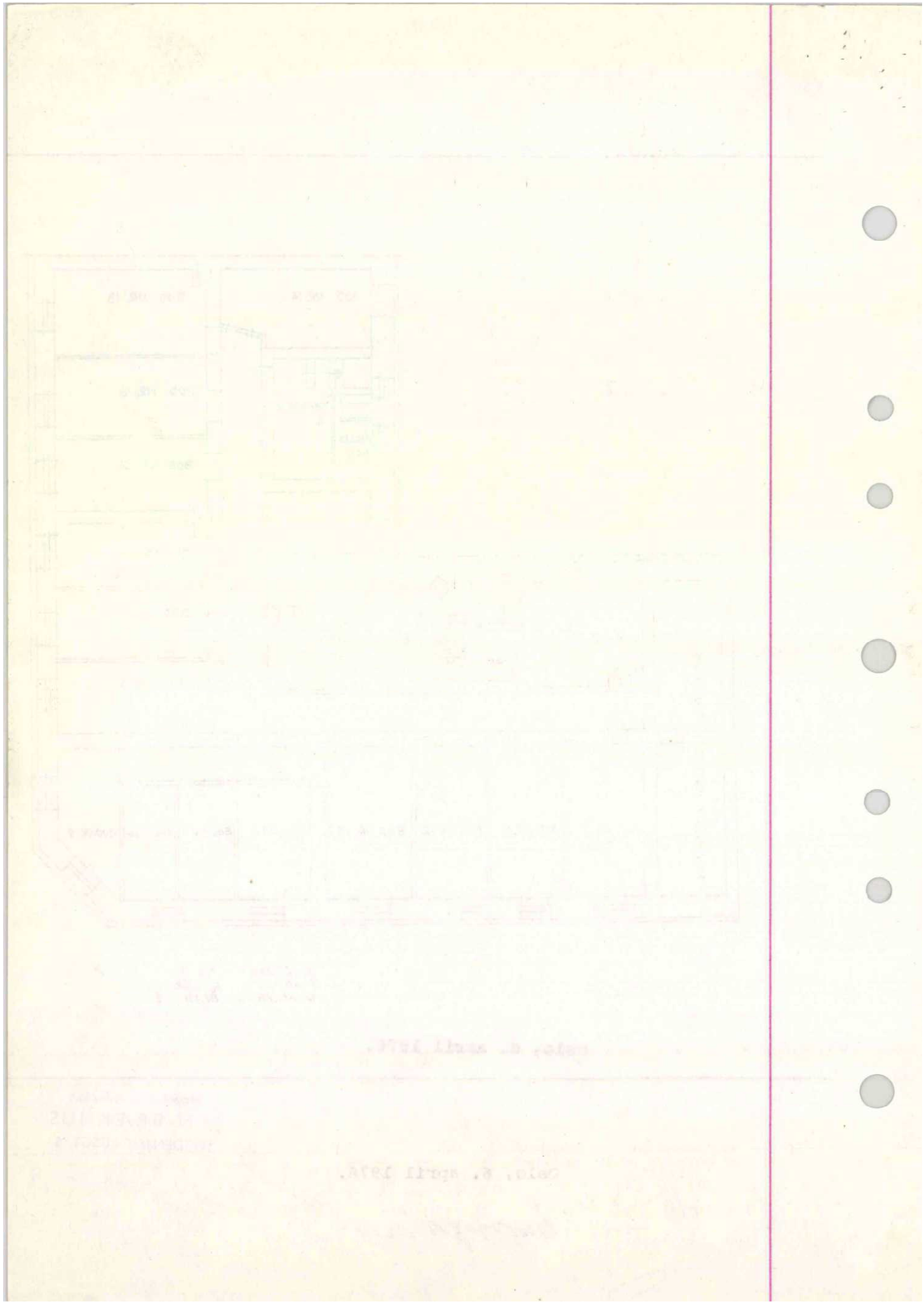
SIGURDS GT. NR. 8
PLAN AV KJELLER
12.02.76 BLAD 1

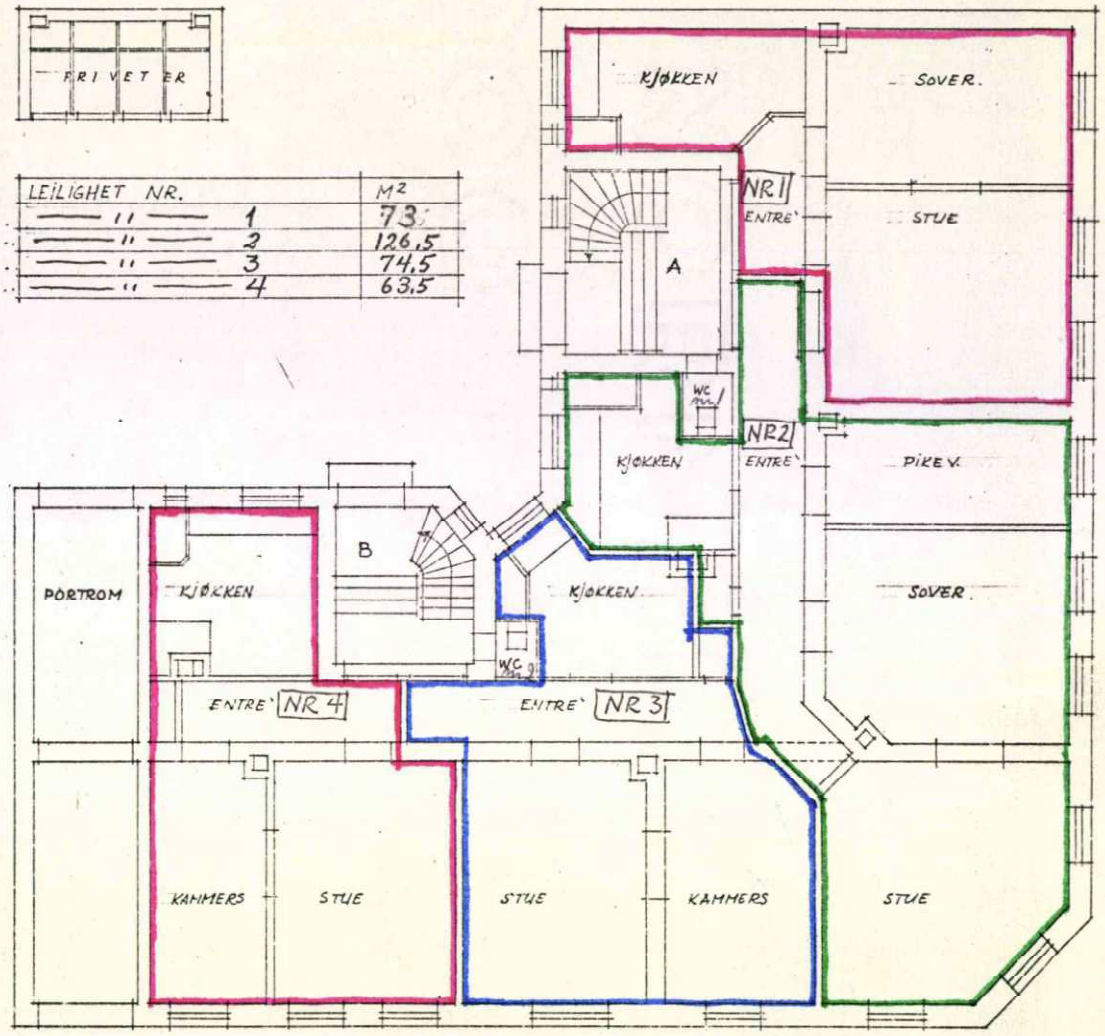
Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Oslo, 6. april 1976.

Fullmektigen



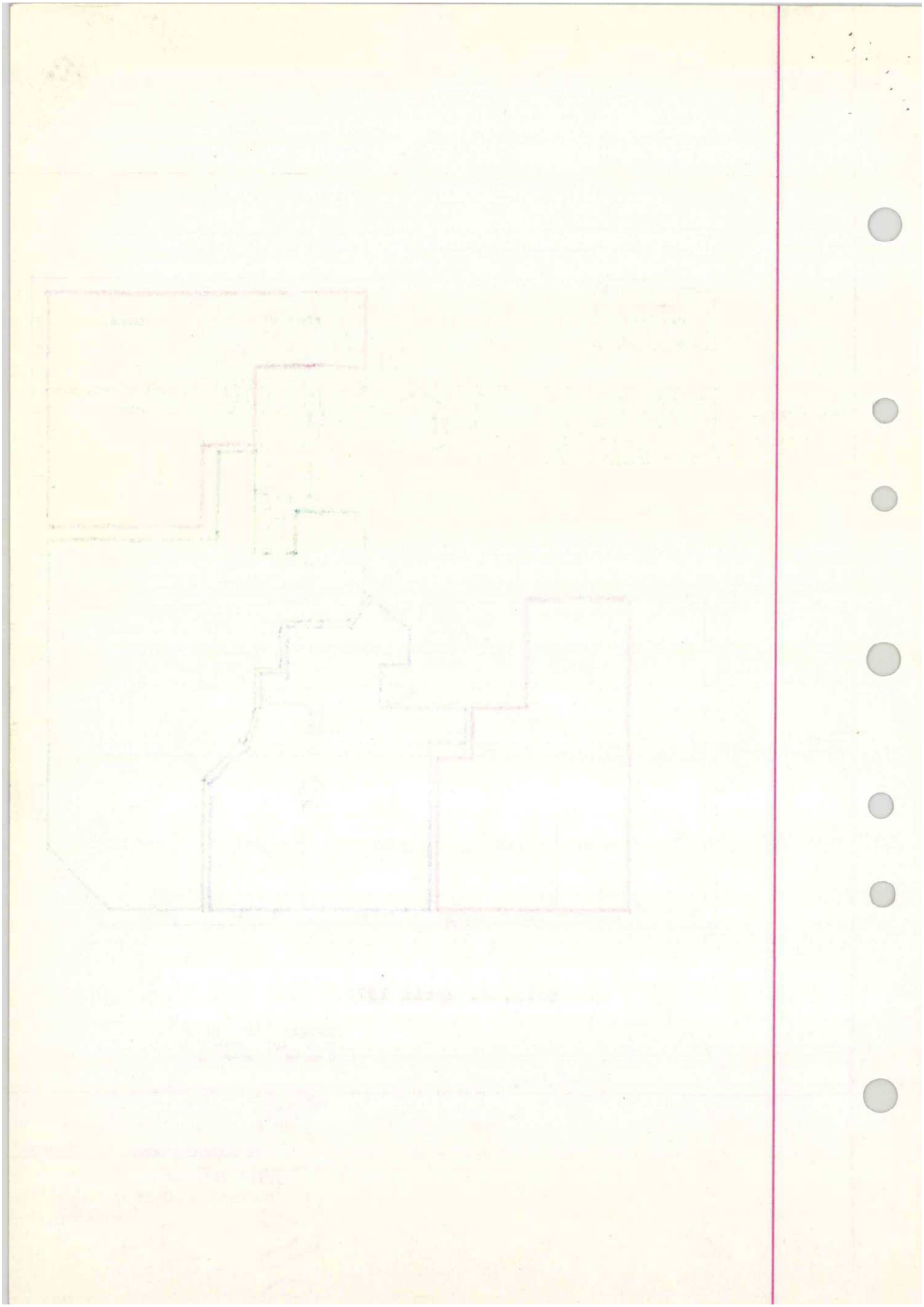


LEILIGHET NR.		M²
TOAL. 1. ETG A	1	73
" " A	2	126,5
" 1. ETG. B	3	74,5
" " B	4	63,5

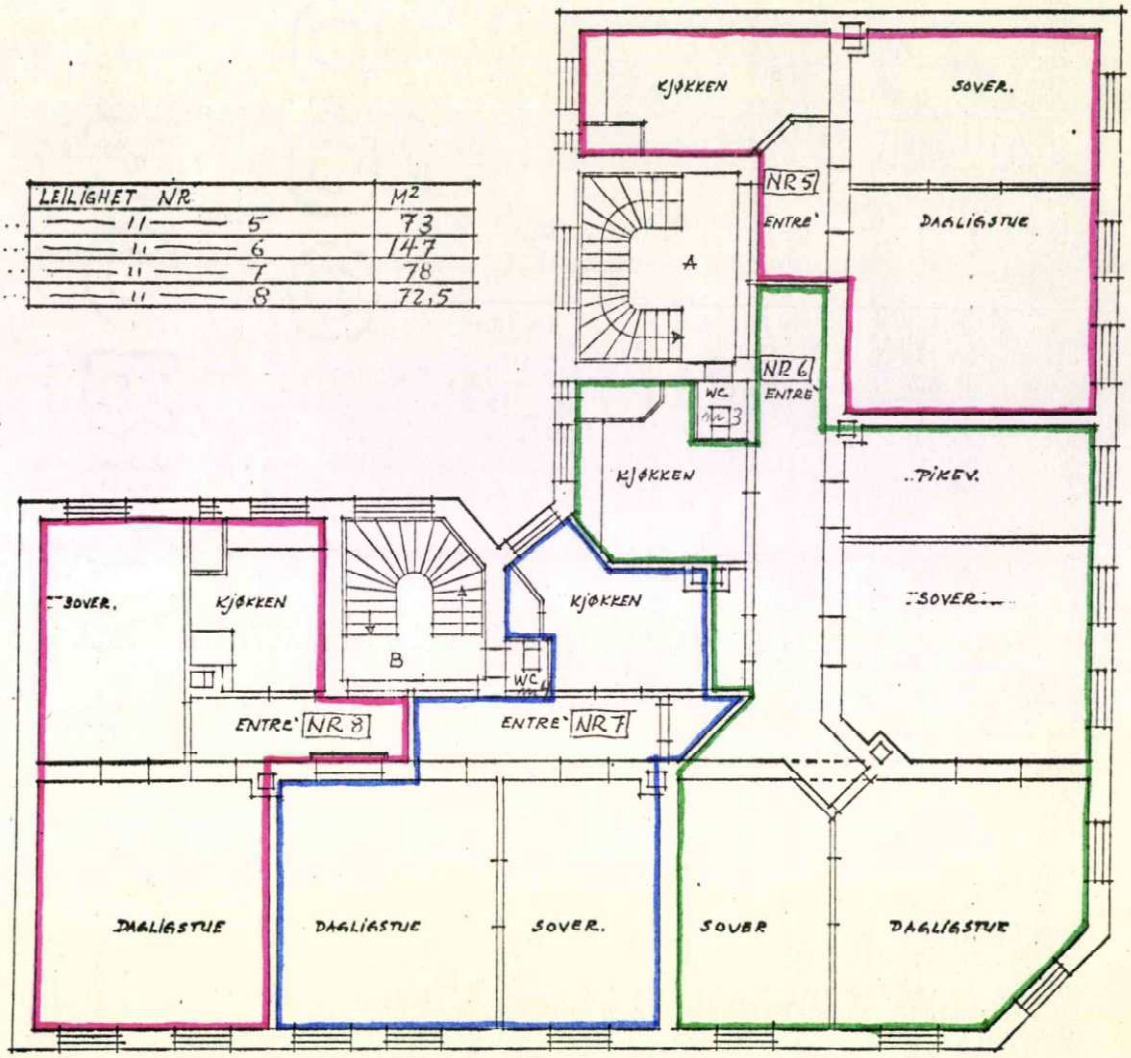
Oslo, 6. april 1976

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

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6



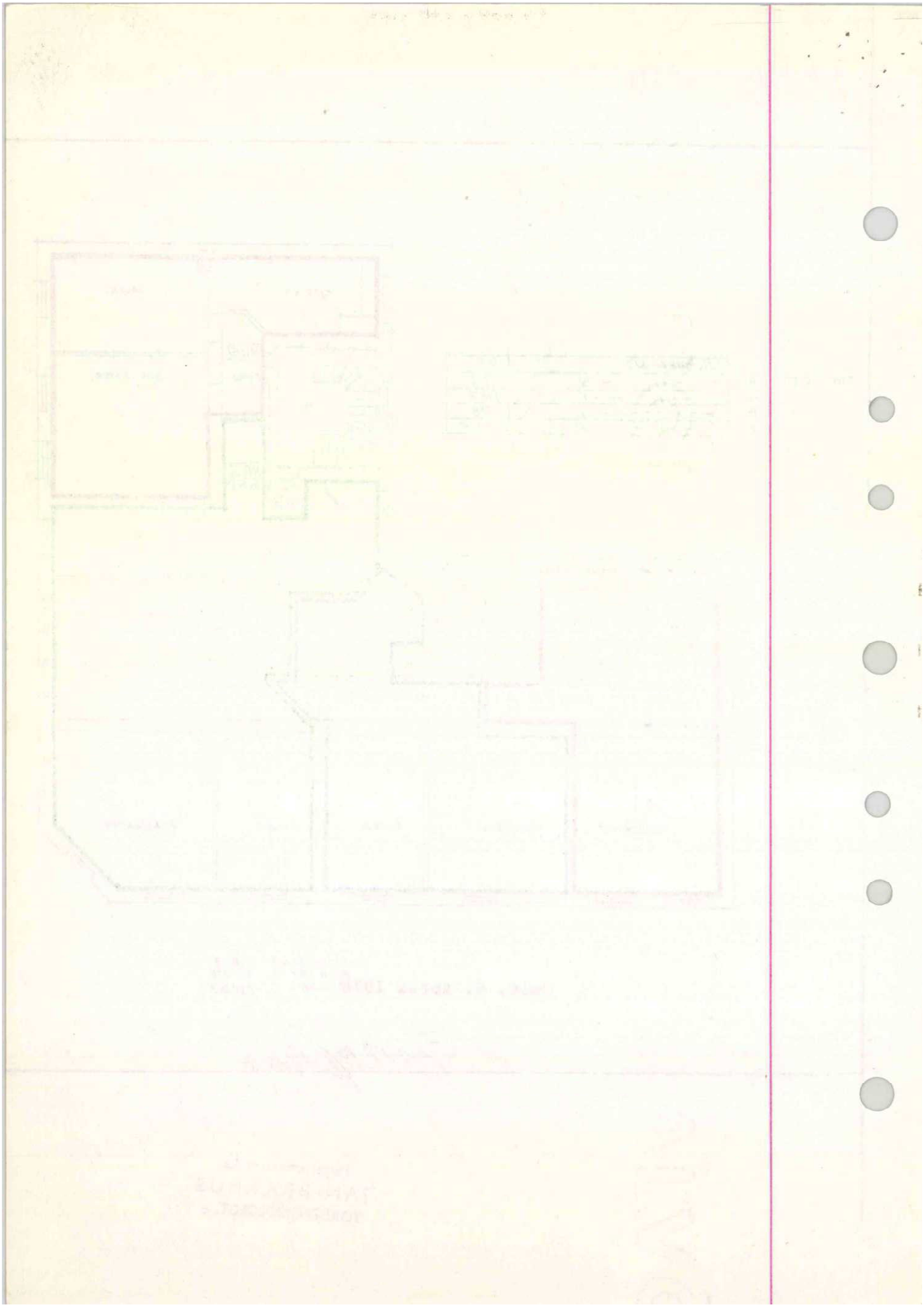
TOAL. 2. ETG.	LEILIGHET NR	M²
A..	11 — 5	73
A...	11 — 6	147
B..	11 — 7	78
B...	11 — 8	72,5



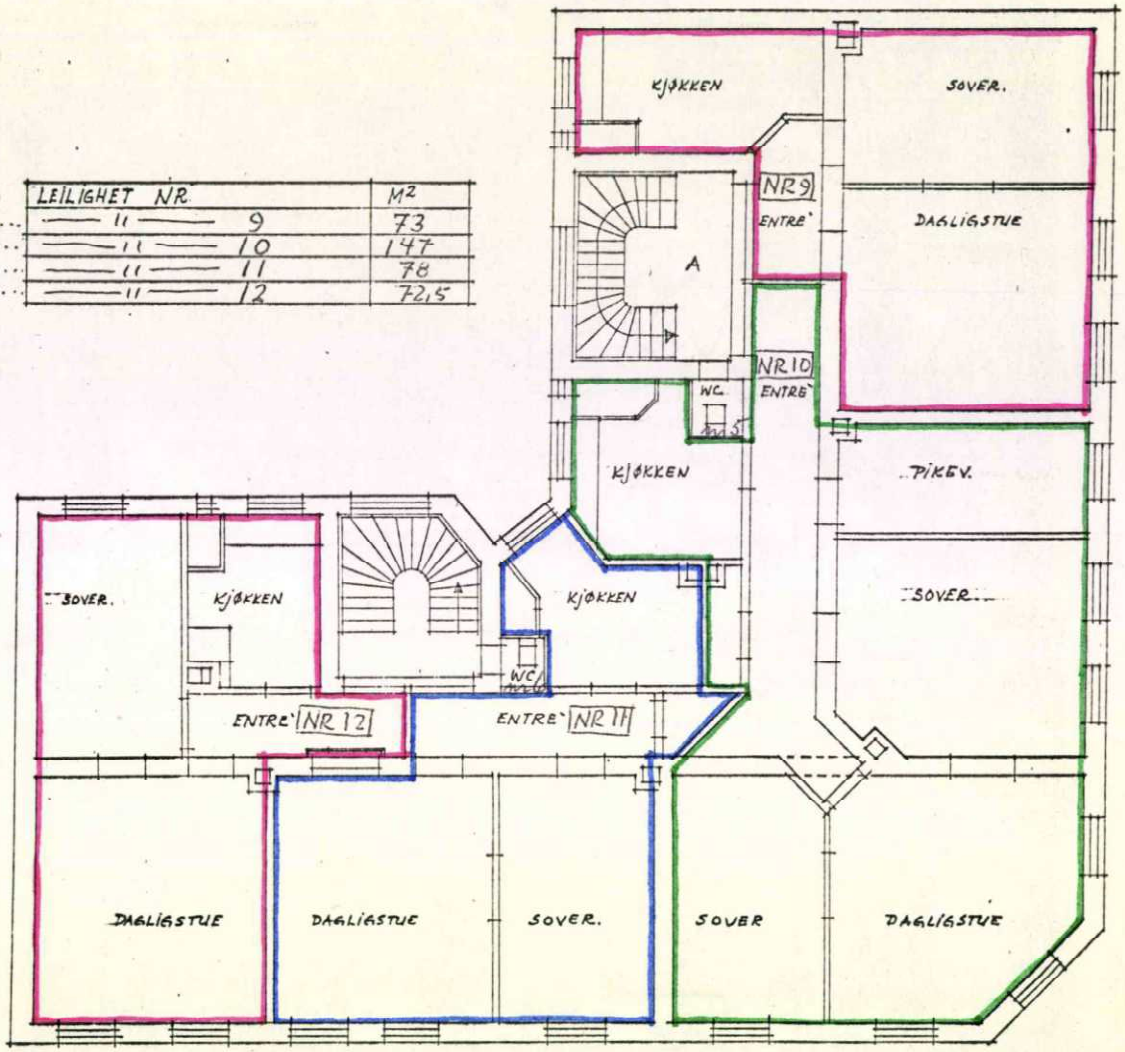
SIGURDSG.T. NR. 8
PLAN AV 2. ETASJE
12.02.76 BLAD 3

Oslo, 6. april 1976

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6



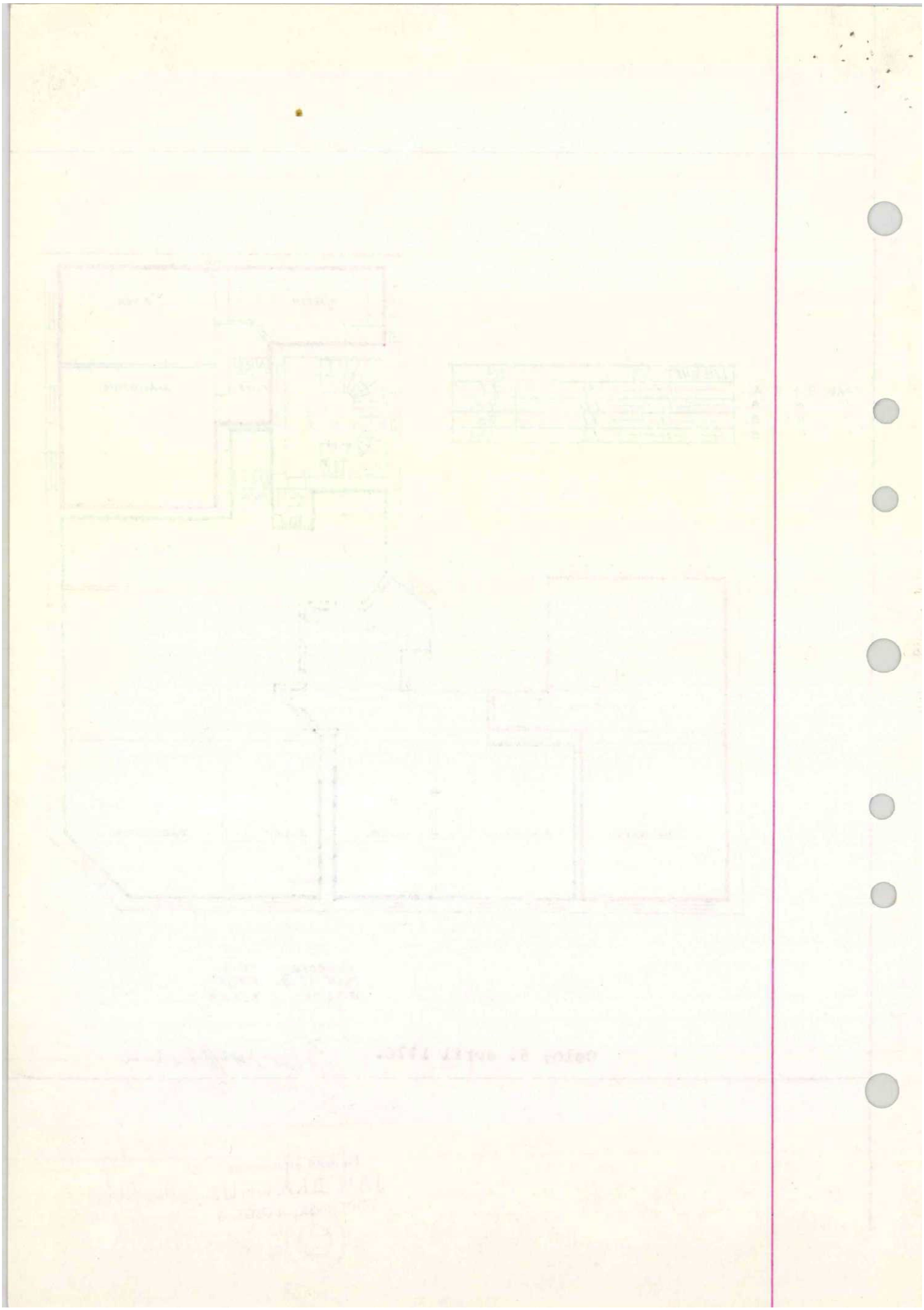
		LEILIGHET NR	M²
TOAL. 3. ETG.	A...	9	73
" "	A...	10	147
" "	B...	11	78
" "	B...	12	72,5



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

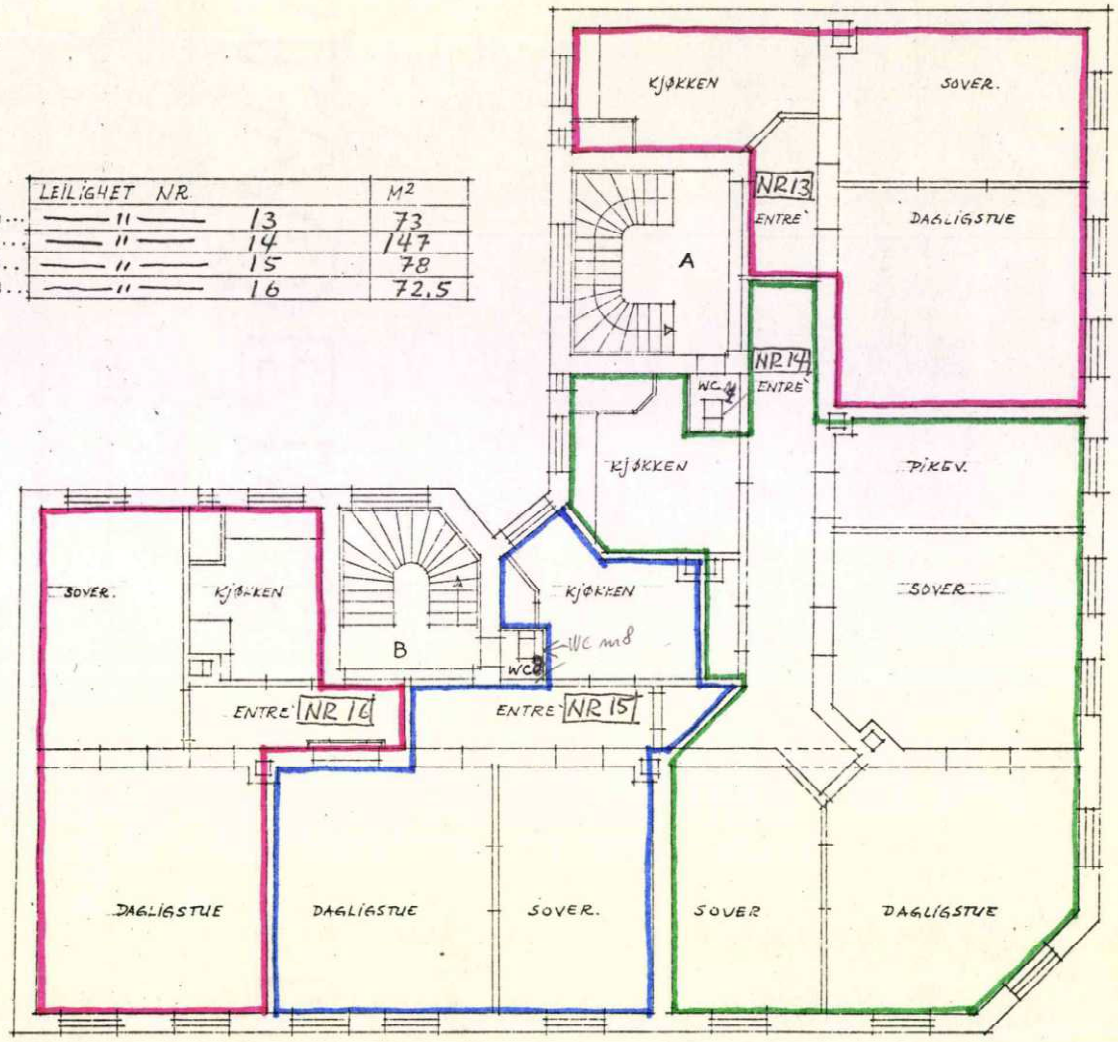
Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6



TOAL. 4.ETG.
" "
" "
" "

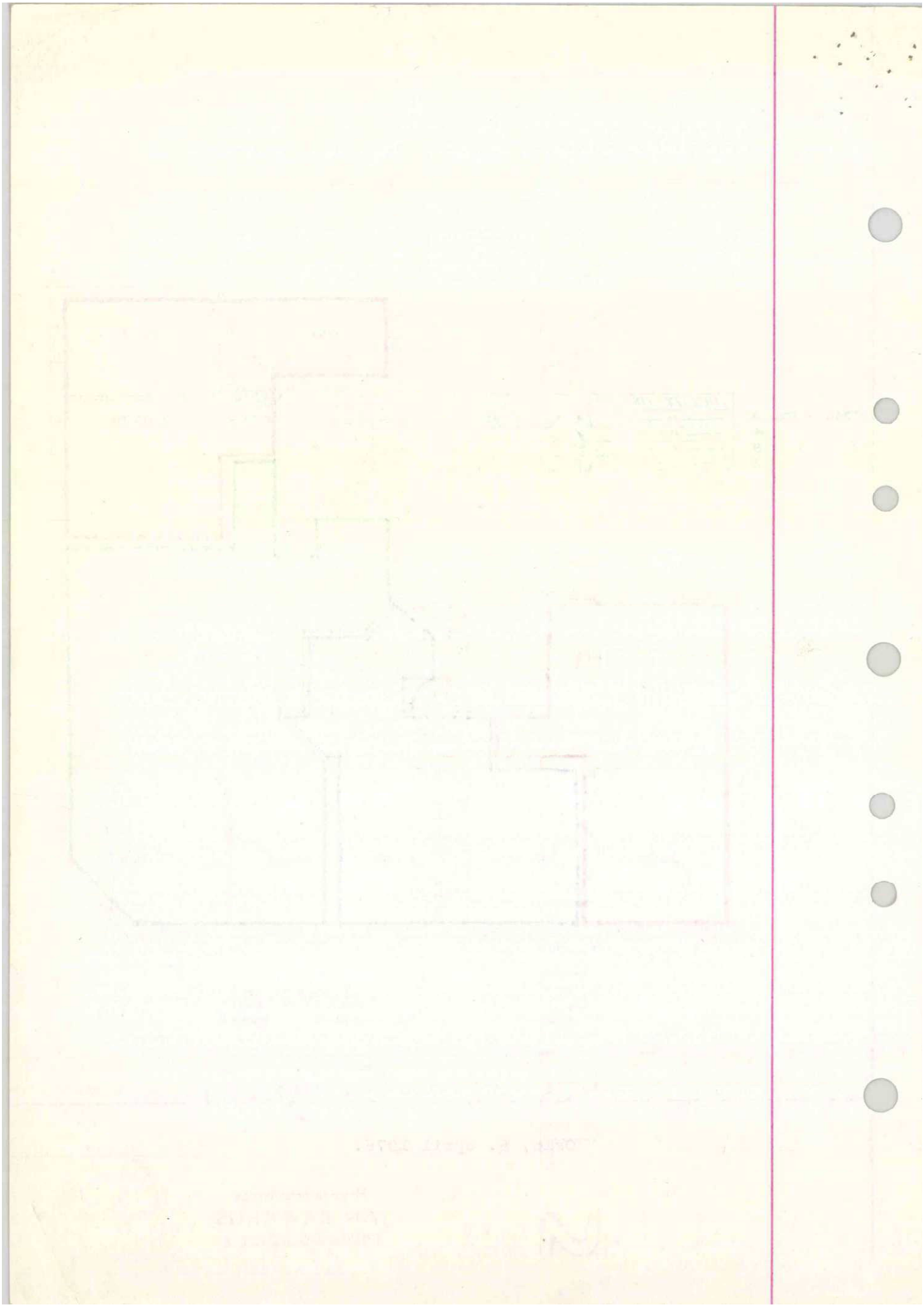
LEILIGHET NR.		M²
A... " "	13	73
A... " "	14	147
B.. " "	15	78
B.. " "	16	72,5

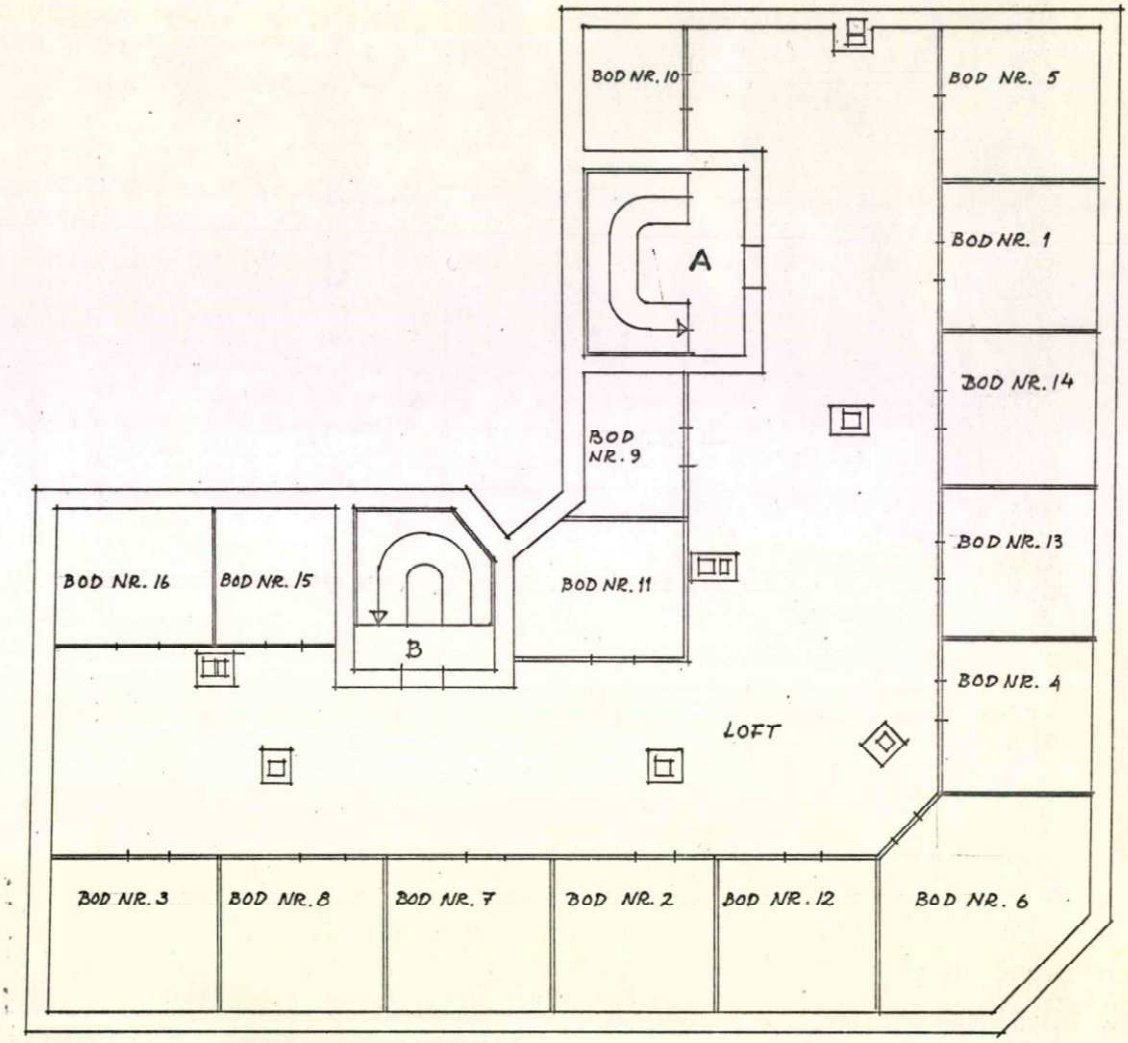


SIGURDSGT. 4. NR. 8
PLAN AV ETASJE
12.02.76 BLAD 5

Oslo, 6. april 1976.

Høyesterettsadvokat
JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6





SIGURDSGT. NR. 8
PLAN AV LOFT
12.02.76 BLAD 6

Høye ... at Oslo, 6. april 1976.

JAN BRÆKHUS
TORDENSKIOLDSGT. 6

Fridtjof Flinn

Tinglysingsstempel

BEHANDLET
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.

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

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).

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 bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 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.

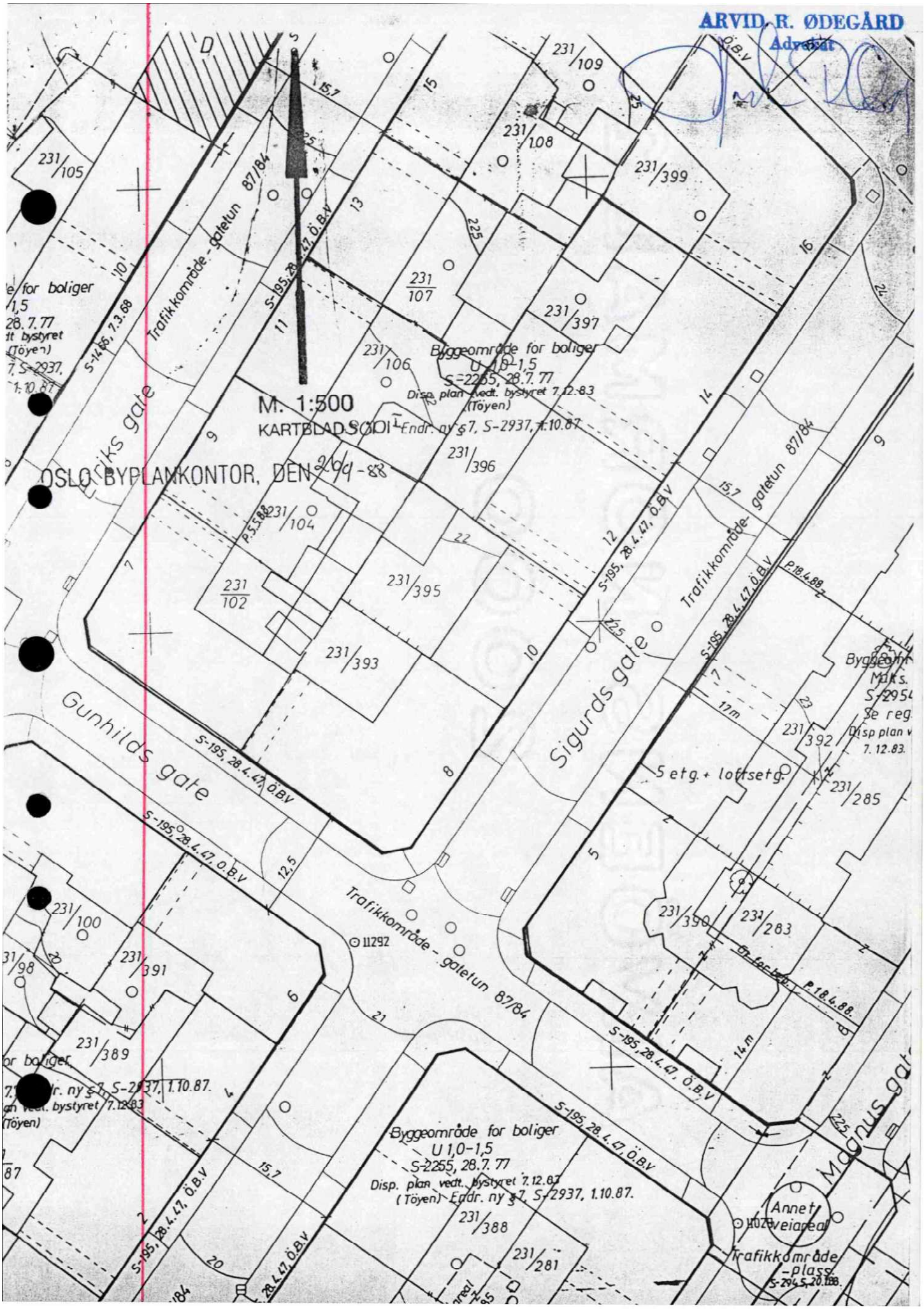
7. Supplerende tekst

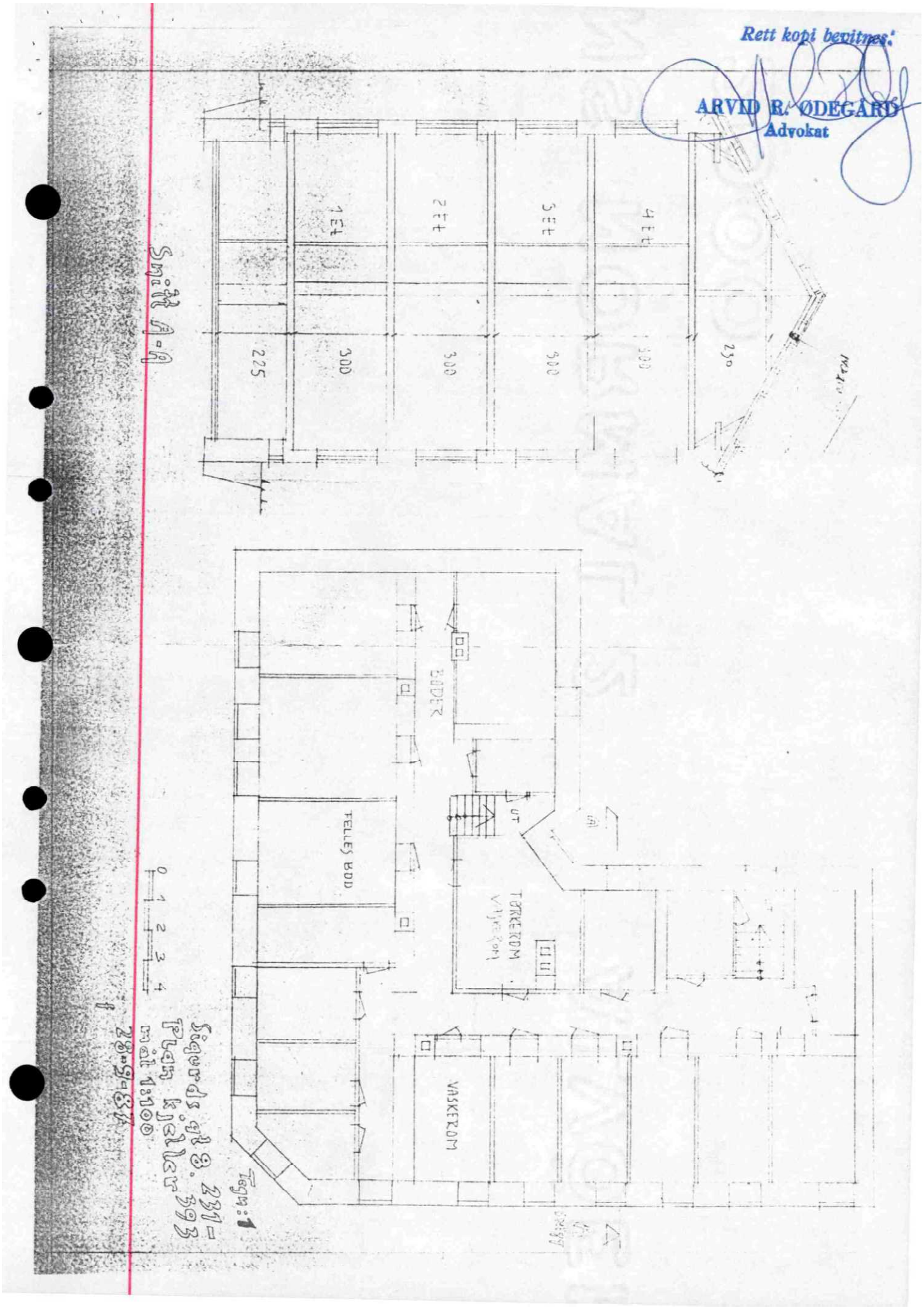
Seksjoneringen gjelder reseksjonering og tilleggs-seksjonering av utbygd loft, i samsvar med ved-lagte byggetillatelse. Sameiet har panterett i hver seksjon for inntil kr. 50.000,- med prioritet etter pantelån som styret har samtykket i.

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

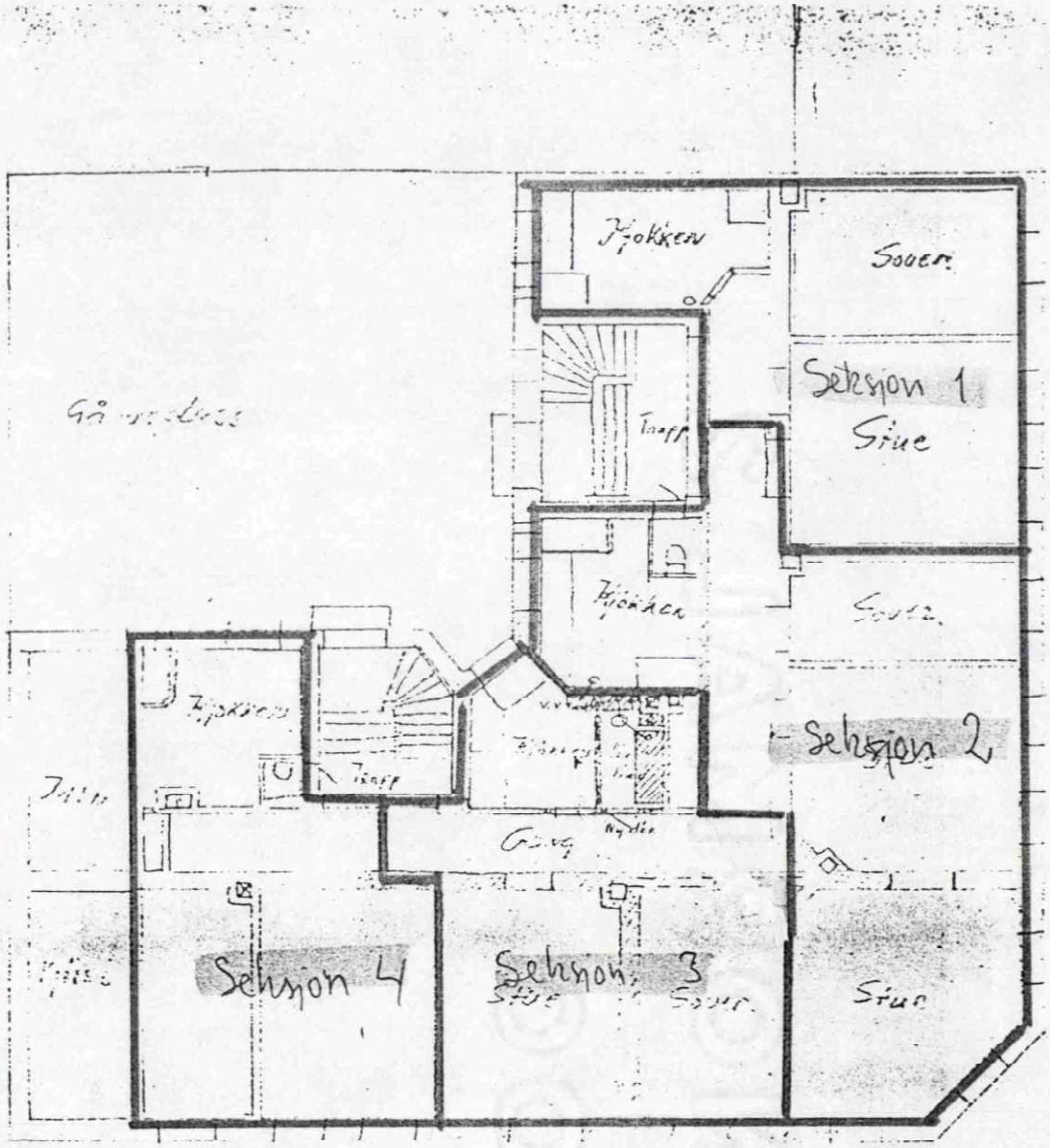
Dokumentet returneres til:

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 SCIDI
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
Trafikkområde - gatetun 87/84
Sigurds gate
Gunhilds gate
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.
S-195, 28.4.47, Ø.B.V
231/105
231/106
231/107
231/108
231/109
231/396
231/397
231/399
231/104
231/395
231/102
231/393
231/100
231/391
231/389
231/392
231/390
231/283
231/285
231/388
231/281
Setg. + loftsetg.
Annet veiareal
Trafikkområde - plass
Magnus gate


Rett kopi bevitnes:
ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat
1 ETT
2 ETT
3 ETT
4 ETT
225
300
300
300
300
230
BODER
FELLES BOD
UT
TØRKEROM
VASKEROM
Smith A/S
Tegn: 1
Sigurds gt 8. 231-
Plan kjeller 393
mål 1:100
28-9-83

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



1. ste etg.

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



2.-3.-4.-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JI 00[illegible] 15 DEC 59
AVD. INNRESOM
1284/59

Hansen & Stensholt

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



2.-3.-4.-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
1 DEC 59
RØR EGGERAVD.
1284/59

Hansen & Stensholt

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



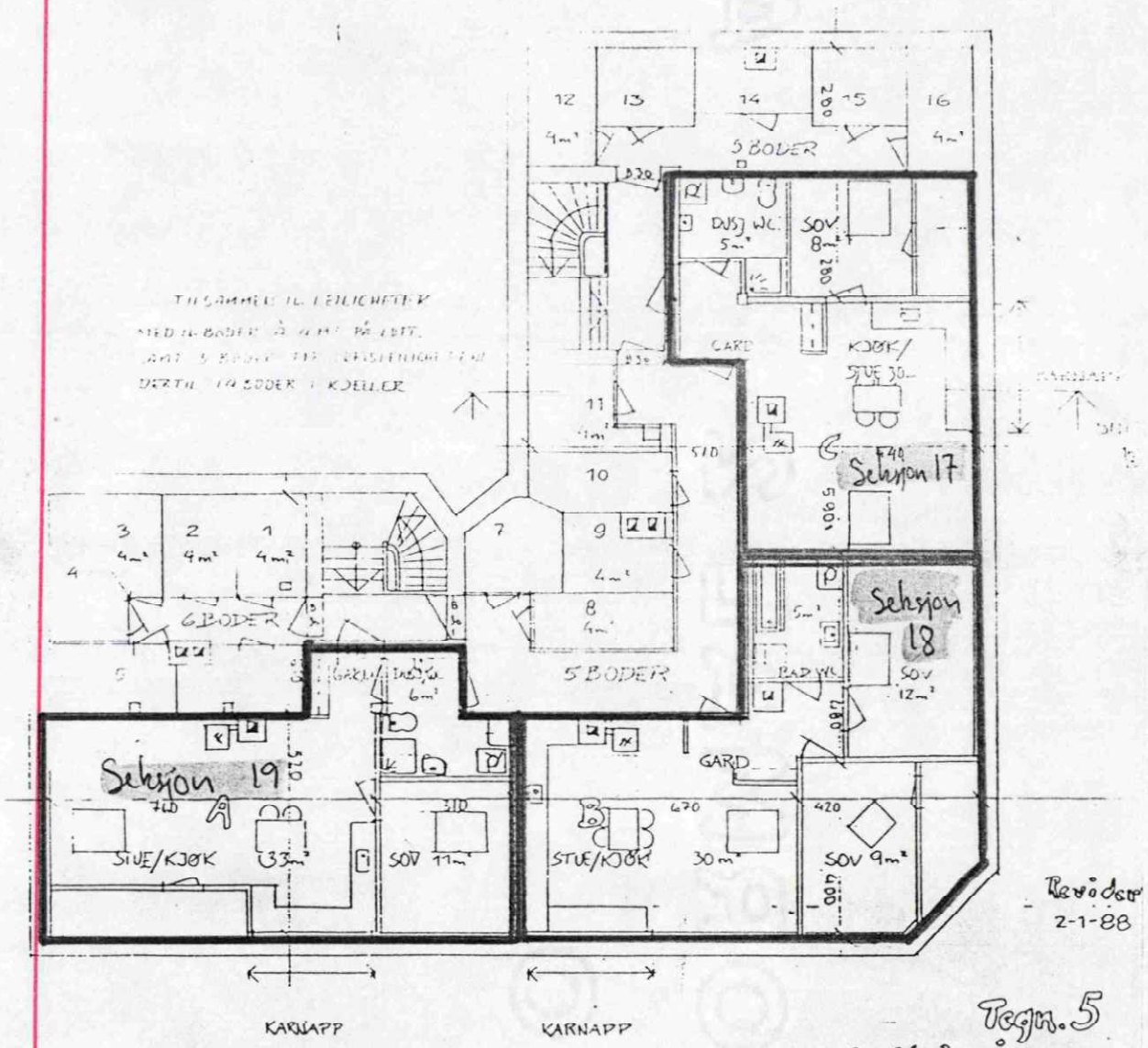
2.-3.-4.-etg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
1 DEC 59
RØRLEGGERAVD.

1284/59

Hansen & Stensholt

ARVID R. ØDEGÅRD
Advokat



Revidert
2-1-88

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

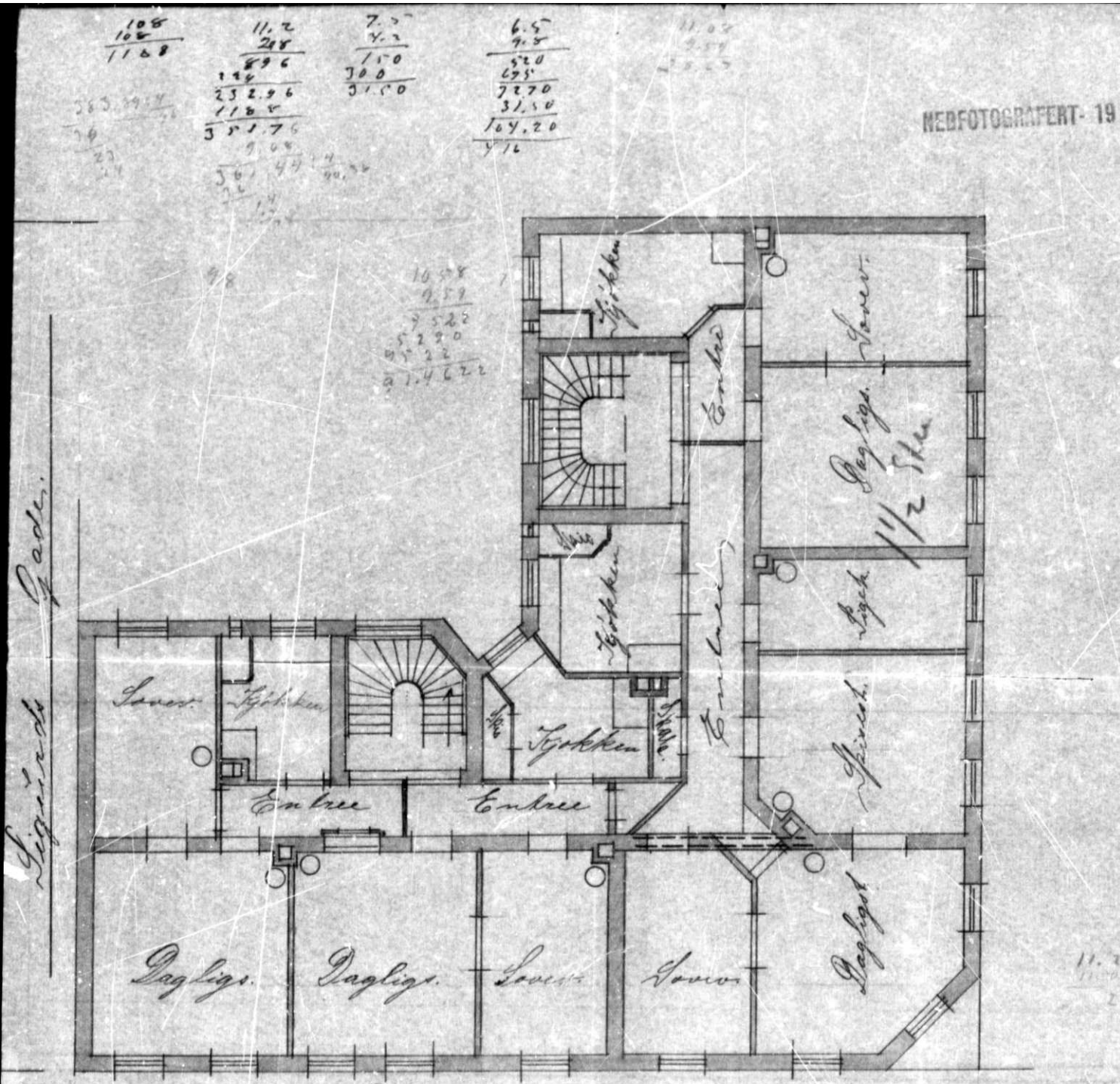
5 etg. - loftsetg

DAGBOKFØRT

19.DEC.88 088527

BYSKRIVEREN I OSLO

MEDFOTOGRAFERT 19 X



2den 3die og 4de Etage.

0 1 2 3 4 5 Meter

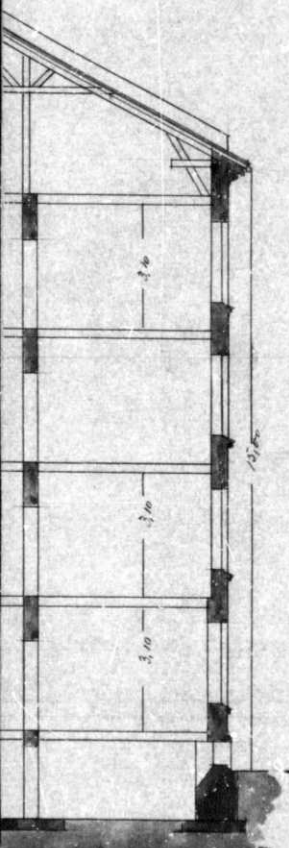
0 10 20 30 40 Alen.

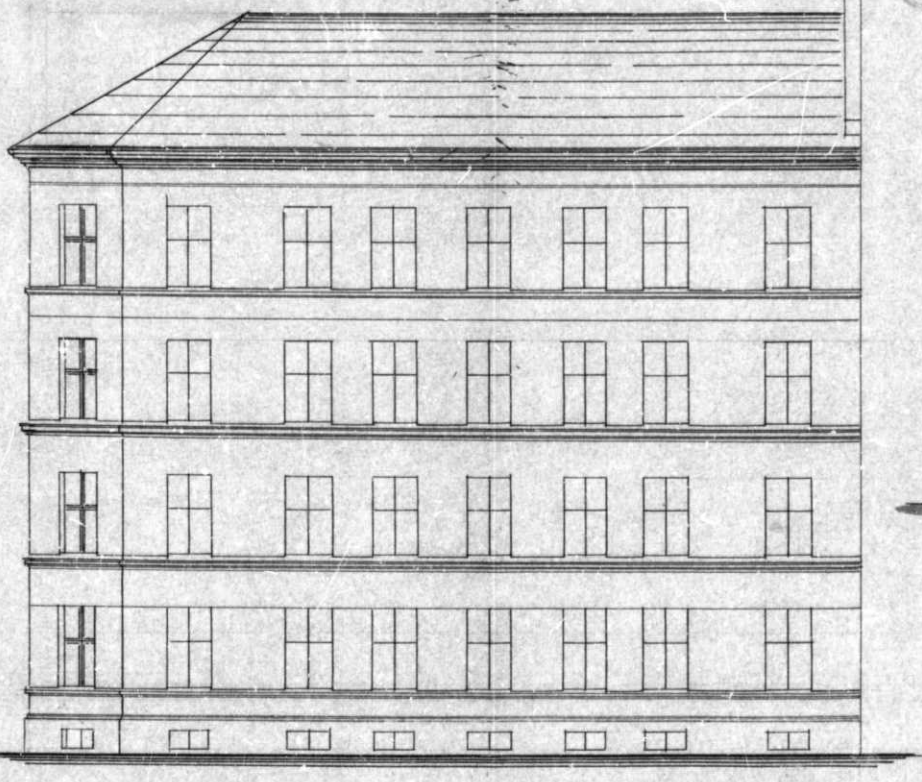
Ø.D.J.-No. 56 92
Bilag

NEDFOTOGRAFERT 19 X

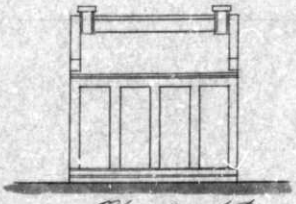
Tegning til Bebyggelse af Gaarden

No 8 Sigurds Gd.

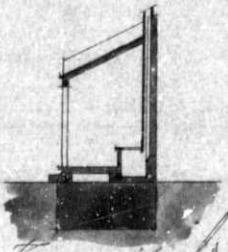




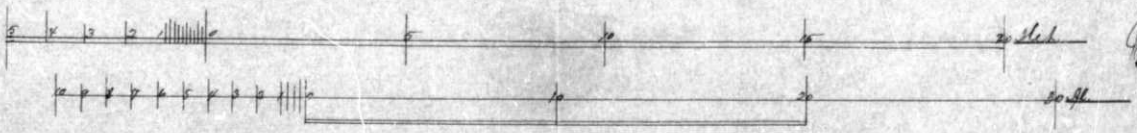
Facade til Sigurds Gd.



Skunds af Trimtal



Tværsnit



Sigurdsgt. 8

Inv. 56/1892

Våningshus

Ø.D.J.-No. 56. 92.
4 Bil: –

534 – 92. STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA

570 / 92.

Anmeldelse i Segningen.

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus m/ Prøvebygning.

paa Matr.-No. 8 Sigurds Gade

Indleveret 2 den April 1892 Attesteret 29/6. 92

Overmeden Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring
Kristiania den 4 April 1892
P. D. Lange

127 / 92. OPMAALINGSVÆSENET KRISTIANIA

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

Det vilde være ønskelig om Tomtens Udstrækning var paaført Planen med Tal.
G

Overmeden den øvre Vandledningskommission. Intet at bemærke ved Planen. Indstilles til approbation.
Kristiania den 5 April 1892
P. D. Lange

83 / 92. KRISTIANIA BRANDVÆSEN

Intet at bemærke ved Planen.
Christiania d. 7 April 1892.
A. Bjerre
Ass.

STADSINGENIØREN 422. 92. KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaandrede Bestemmelser
Christiania 7. April 1892.
G. Bull

8/4 – 9/492.

Tilbageskrives Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 foranførte Bestemmelser vedlegges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 12te April 1892
For Stadsingeniørens Fravær.

I. Bonnevie
Hans Sappe

570/92.

Approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser med deres Anmeldelse til Efterretning

Christiania 13de April 1892

Chr Bull

Ø.D.J.-No. 56.92
Bilag.

STADSINGENIØREN
KRISTIANIA
A 422-92

STADSKONDUKTØREN
534
92
KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmelder herved, at der paa Grunden No 8 Sigurds Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.-

Bygningens Fladeindh.: Mtr. 374,21 — Mtr. 382,89 —
Sidebygningens Fladeindh.: " 9,68 —
Gaardsplads: " 97,14 —
Bygningens Bestemmelse: Vaaningshus.—
Bygningens Høide: Mtr. 15,00 —
Gadens Bredde: 12,5 M. " 15,70 —
Etagernes Antal: — 4 — fire —
Afstand mellem Bjælkelagene: " 3,10 —

Fundamentering: Bygningen opføres paa Fundament af Granitmur paa Fjeld.—

Isolering: Murene isoleres overalt under 1ste Bjælkelag med Isoleringspap; Grunden dreneres rundt alle Ydervægge med 2" Drainrør, og føres saavel Grundvandet som Over- og Skyllevandet til Byens Kloakk med en Ledning af 0,16m glaserede Tørør.—

Kloakkommunerne mures i Cement og forsynes med Fanglaag.—

Bygningsmateriale: Dels 2 Stens, 1½ Stens og 1 Stens Mur — dels Bindingsverk.—

Tagtakning: Skifer paa Bordtag.—

Luftmindredning: Kloakrør og Taarerør.—

Tyvalarmindredning: Kjæl og Vedkoder, Bryggerhus og Fjøsdør.—

Trappeantal: 2 Trapper af Sten fra 1ste Etage

Etage til Loftet.-

Piberantal med Antal Eldsteder: = 6 Stk. 12" og
1-en 9" med tilhörende 16 Komfurer og 39
Skakkelovne samt 1 Bryggekjande. Dampkjø-
-kjer og Stövopsförer i loftig Orden-

Skorstenene opsförer i Gaardsrummet i en sammen
1 Etager Bygning af Sten- med 4 Rum,
-der tilsammen har en rundkjel Skasse og
med Ventilationsrör hvilke udmunder
over Taget.-

Byggningsarbeidet er anmeldt for
Naboerne.

Kristiania, 1ste April 1892.

Ærbödigst
For Byggmester H.O. Solberg
Fredr. Fr. Nielsen

Sigurdsgt. 8

J.nr. 1379/1959

Innredning

W. C.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.

J.nr. 01379

Arbeidssted (adresse) Sigurdsgt. 8.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Byggherre Århus	Adresse og telefonnr. Sigurdsgt 8		
Byggemelder Jacob Jacobsen	Adresse og telefonnr. Pettersbadslotta 4. H. tv Oslo		

Arbeidets art:

Innredning av 8 stk klosetter 2 stk i hver etasje

Bilag:

2 stk planer i 2 alternativer

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

§ 8 20 × 8 = 160-

Byggebeskrivelse:

Det opsettes vegger, som isoleres forskriftsmessig. med panel og plater på hver side. På gulvet legges plastikkflisen. Avtrekkskanaler føres over tak, hvis det ikke kan føres til pipe

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Ingrar B. Aarhus.
For Sigurdsgt. 8:
Sigurd Hansen Margot Björnstad.
Hans C. Aarhus. Solveig Hussen Tömmern. Jacob Jacobsen
Byggherrens underskrift Byggemelders underskrift.
Karsten Aarhus

Oslo, den ~~2/5-59~~ 19/5-59.

1	2	3	4	5	6	7	8					

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

3-56-E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

X

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted Sigurdsgt. 8.	Journalnr. 59/1379.	Tegn.nr. 1-2.
Arbeidets art Innredning 8 stk. w.c.	Innlevert 19/5-59.	
Bygningens art		
Byggherre Århus, Sigurdsgt. 8.		
Byggemelder Jacob Jacobsen, Ettersstadsletta 4 H. Oslo.		

Sendes Oslo bygningskontroll.

AHj/MM

Anmeldelsen anbefales.

Regler for innredning av w.c. må følges. W.c. må ha eget avtrekk over tak og må kunne oppvarmes.

Vegger må isoleres som bestemt for skillevegger mellom leiligheter.

Innredningen i den gamle privetbygningen må fjernes.

Oslo helseråd, 28. mai 1959.

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 MAI 1959

15000. 4-58. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg

Arbeidssted	Sigurdsgate 8.	Journal nr. 59/1379.	Tegn nr. 1-2.
Arbeidets art	Innredning 8 stk. W.C.	Innlevert 19/5-59.	
Sygningens art			
Byggherre	Århus, Sigurdsgt. 8.		
Byggemelder	Jacob Jacobsen, Etterstadsletta 4 H. Oslo.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
INN ATT
5 JUN 1959

FG/SH

Sendes Brannvesenet i anledning plater på veggene i de nye W.C.-rom.

Oslo bygningskontroll, den 30. mai 1959.

Finn Giertsen.

ANBEFALT 4/6 1959
For Brannsjefen
J. Hellöden
OSLO BRANNVESEN

12000 6-58 R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Innredning 8 stk. W.C.
Arbeidets art

Arbeidssted: Sigurdsgt. 8
Matr.nr.: Sigurdsgt. 8
59/1379/HF.

Byggherre
Herr Århus,
Sigurdsgt. 8,
Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester Jacob Jacobsen,
Etterstadsletta 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Sigurds gate 8.	Bygn. nr. 63/2172	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Innredning bad i 1.etasje.	Innlevert 26/7-63	
Bygningens art			
Byggherre	Petter Björnstad, Mogens Thorsens gate 9.		
Byggemelder	Tömmermester Kåre Stensby, Nedre Slotts gate 10.		

Dato
20. august 1963. FG/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i helserådets uttalelse av 13/8-1963 må fölges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og Kloakkvesenet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20000 11-60 R.A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning bad i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sigurds gt. 8		63/2172/HF

Byggherre

Petter Bjørnstad,
Mogens Thorsens gt. 9

Oslo 2.

Ansvarshavende

Tømmermester Kaare Stensby,
Nedre Slotts gt. 10,

Oslo 1.

Dato

14. september 1964.

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

K R.

Distriktsingeniør
~~xxxxxxxxxx~~
E. Reqbo
Bygningsinspektør

G. T.

G. Torp

10000. R. A. 689/62. –

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon. X

Arbeidssted: Sigurdsgt. 8.	Journalnr.: 59/1379.	Tegn. nr.: 1-2.
Arbeidets art: Innredning 8 stk. w.c.	Innlevert: 19/5-59.	
Bygningens art:		
Byggherre: Århus, Sigurdsgt. 8.		
Byggemelder: Jacob Jacobsen, Ettersstadsletta 4 H. Oslo.		

Dato
10. juni 1959. FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Se vedlagte gjenparter av helserådets uttalelse av 28. mai 1959.
Påleggene må følges.

Brannvesenet har intet å bemerke.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y.Riis
bem

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. E. A. —

FRA STADSINGENIØREN.

570/92.

KRISTIANIA Oden A. D. LINB.

Ø. D. J.-No. 56/92
Bilag

For den paa Grunden No. 8 Sigurds Gade.

under 2den April 1892. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

Höideforholdet af Sigurds Gades Midtlinie forbi Matr. N: 8 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Jens Bjelkes Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Gneisgadens Sydside - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 24,5 m., sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 25,4 m.

Höideforholdet af Jens Bjelkes Gades Midtlinie forbi den samme Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Eriks Gades Østside til dens Skjæringspunkt med Sigurds Gades Midtlinie - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 24,2 m., sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 24,5 m.

Thv. M. & Co. No. 53.

Forlagene kommer langs Grundens Façader til at ligge indtil 10 cm. høiere end Gadernes sandede bestemte Middellinier.

Christiania den 8de April 1892.

I Stadsingeniørens Fraværelse.

A. Bruarb.

Hans Tappe

KRISTIANIA
88 Oslo 93
AFDELING

Oversendes Hr. Afdelingschef Brodtkorb med Forspørgsel om Kloakanlægget er i Orden.

Christiania den 16de Februar 1893.

P. Lauer

Tilbagesendes Hr Byggningsphysikus Lang med Underretning om, at man den 1ste d. m. fandt Kloakanlægget paa Ecken af St. Hansgade og Gade i Orden.

Christiania 17 Febr 1893

A. Bruarb.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2022
	202102363 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	SIGURDS GATE 8A	Eiendom:	231/393/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SIGURDSGATE 8	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sigurds gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202102363			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	11.05.2021	6/2
Planer	E03	11.05.2021	6/3
Detaljsnitt	E04	11.05.2021	6/4
Fasader og snitt	E02	11.05.2021	6/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SAMEIET SIGURDSGATE 8, Postboks 6666, St Olavs Plass, 0129 OSLO

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)68 90 40

Meldt GAB 27/5-88 GAS

APPROBASJON
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Sigurds gate 8	Journalnr. 87/4787
Arbeidets og bygningens art	Innredning leiligheter på loft	Innlevert 7.10.87
Byggherre	Sjur Flaaten, Schøningsgate 7, 0356 Oslo 3	
Anmelder	Philip A. Norø,edt, Schøningsgate 7, 0356 Oslo 3	

SAS/RG

Oslo, den 15. januar 1988

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Byggemeldingen viser at det på loftet foreslås innredet 3 stk. leiligheter. Alle leilighetene vil få adgang til to av hverandre uavhengige trapper.

Byggemeldingen kan godkjennes.

Dører merket rødt X skal være brannklasifiserte B-30 S.

Det forutsettes at "Branntekniske betingelser" og "Generelle krav", som følger vedlagt, blir etterkommet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

H. Beboerne være varslet og eventuelle protester behandlet.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
Overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

kr 1,5 mill

Meldt GAB 27.5.88

Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Sigurds gate 8	Gnr.231, bnr.393	87/4787

Byggherre

Sjur Flaaten
Schønings gt. 7

0356 OSLO 3

Ansvarshavende

Tømrer Thor Christiansen
Høgtveitan gård

1480 SLATTUM

HD/tfn

Dato 1.februar 1989

Saken behandles av: Hermund Danielsen

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Dør i 4.etg. oppg. 2 må skiftes til B-30 standard.
2. Gamle dodører må gjenkles.
3. Kjellerplan er ikke kommet til utførelse.
4. Kjøkkenavtrekk må føres over tak.
5. Dører i rømningsvei må ikke låses. Det må monteres vrider på innsiden.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmouning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

Gjenpart:
Inger Marie Sæther,
Sigurds gc. 8,
0650 OSLO 6

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

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

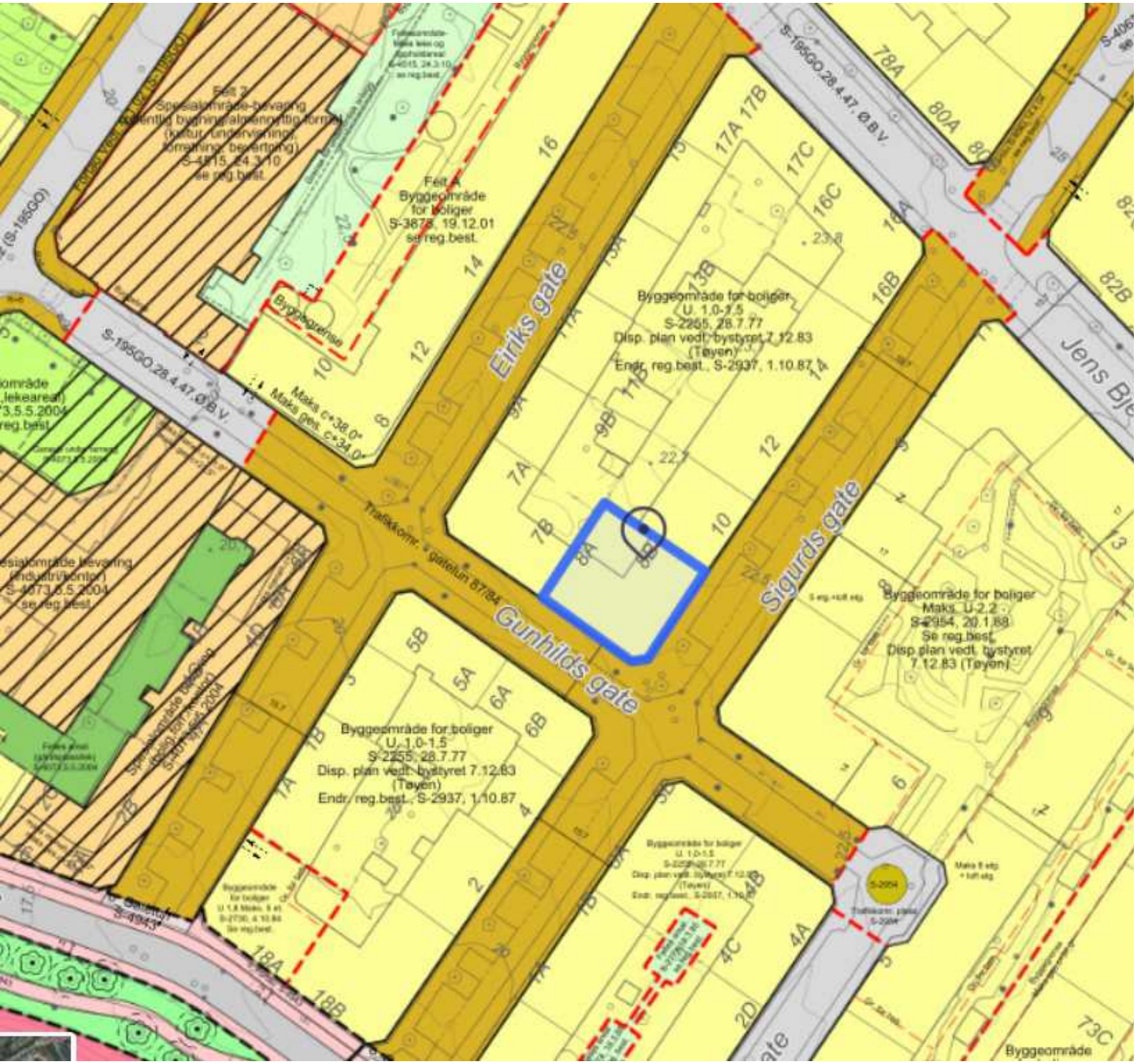
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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


Eriks gate
Gunhilds gate
Sigurds gate
Jens Bje
Trafikkomr. v gatelun 87/84
S-1950 28.4.47 Ø.B.V.
Maks c=38.0°
Maks gen. c=34.0°
Byggegrense
Felt A
Byggeområde for boliger
S-3878, 19.12.01
se reg.best.
Felt B
Spesialområde bevaring
(kulturminner)
S-4015, 24.3.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U. 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U-2.2
S-2954, 20.1.88
Se reg.best.
Disp plan vedt. bystyret
7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde
S-2954
Trafikkomr. plass
S-2954
Maks 6 etg.
+ loft etg.
S-4943
Spesialområde bevaring
(industribygninger)
S-4073, 6.5.2004
se reg.best.
Spesialområde bevaring
(kulturminner)
S-4073, 6.5.2004
se reg.best.

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

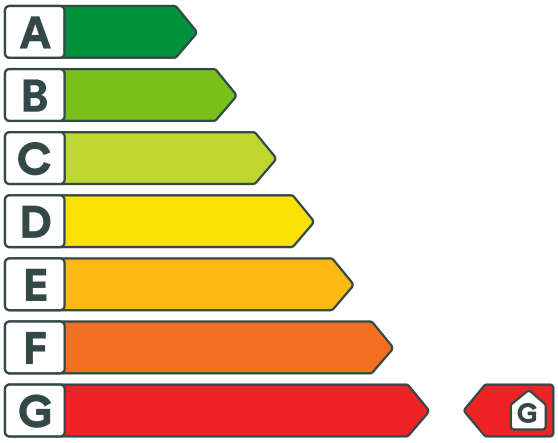
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

enova

Energiattest



Adresse **Sigurds gate 8B, 0650 OSLO**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256163**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80596014**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **393**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **323,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **323,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 967 kWh**

Sigurds gate 8B, 0650 OSLO

Detaljering

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

Sigurds gate 8B, 0650 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurds gate 8B, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 393, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
