PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SØNDRE GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260257
Addresse	Søndre gate 2		
Postnr.	0550	Sted	OSLO
Selgers navn	KLEIN BOLIGEIENDOM 4 AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Morten Klein

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.10.2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bade ble renovert i september 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

har FDV av produkter som ble brukt, tilbud på arbeidet som skulle gjennomføres og navn på firma.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

gulv ble bygd opp på nytt. dokumentasjon foreligger og vil bli overlevert til ny eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

gulv ble bygd opp på nytt. dokumentasjon foreligger og vil bli overlevert til ny eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabel på bad ble lagt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fucus elektro AS utførte arbeidet og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. dette vil bli overlevert ny eier.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble bygd opp på nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon foreligger og vil bli overlevert ny eier.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leiligheten fikk en vannskade på grunn av feil utført drenering under bygging.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, styret skal sitte på dette da de var ansvarlig for utbedringen.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny varmekabel på bad. montert nye varmeovner i leiligheten samt byttet ut stikkontakter og brytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring og dokumentasjon av varmekabler.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Styret sitter med disse tallene da det var i regi av dem dette ble gjort.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vannlekkasje fra yttervegg på grunn av feil drenering. Dette var det sameiet som drev da det var ytterveggen berørt og drenering som var feil.

Er forholdet utbedret?

Ja, dette ble utbedret i 2019-2020.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.10.2026

Signert av *Jakob Aardalsbakke*

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Søndre gate 2 , 0550 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 659, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26333 **Eiendomsverdi ref nr:** UE3873

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1. etasje med terrasse, meget sentral beliggenhet på Grünerløkka i Oslo.

Mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming, gulvvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med gulvvarme fra 2020.
Veggmontert klosett.
Dujsone med svingdører i glass.
Opplegg for vaskerom.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 1.etasje

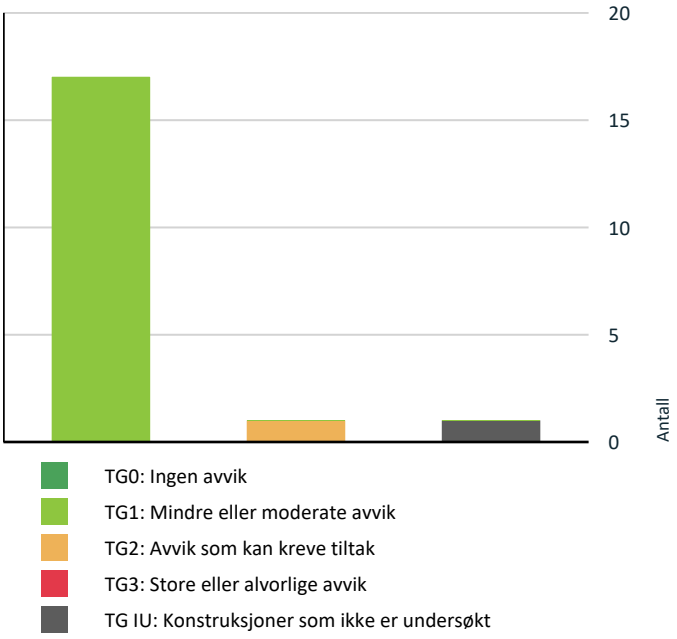
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn hos kommunen.
- Baderom er flyttet og det er etablert ett soverom.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.
Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette
er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.
Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.
På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med PVC rammer og aluminiums rammer og isolerglass fra byggeårene.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
På befaring ble det påvist at døren subber noe mot terskel, behov for små justeringer.

–

Skyvedør med rammer i aluminium, isolerglass fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med terrassebord.
Levegg/skillevegg mot naboen i glass.

Stikkontakt og utelys er montert.

–

Det er påvist en luke i terrassebord.
Ikke kontrollert på befaring.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist noe små råteskader på noen få terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Redusert bæreevne og risiko for gjennomtråkk på de angrepne bordene. Mest relevant hvis skaden sitter nær bjelkelagsopplegg.
Skaden kan spre seg til nabobord og videre til bjelkelag, særlig der bordene ligger mot bjelkene.

Tiltak:
Skift ut de skadde bordene. Kontroller samtidig bjelkelaget under (prikk med synål/kniv, se etter fuktmerker) og nabobord.
Bruk trykkimpregnert virke (klasse AB/A for bakkekontakt ikke nødvendig, men ved utsatt bruk) eller tre med god naturlig holdbarhet. Impregner kappflater og skjøter.
Sikre ventilasjon og drenering: fuger på 5–8 mm, fall fra bygg, fritt luftrom under terrassen, rens løv og smuss mellom bordene. Fjern vegetasjon og fuktkilder nær terrassen.
Jevnlig vedlikehold og tilsyn (årlig kontroll).

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger med fasadeplater.
Flatt/skrått tak i tekket med papp/membran og plater.

–

Bygningen slik den står nå stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Trapper og reposer samt korridorer i betong med vinylbelegg og fliser.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers 3-stavs parkett.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

–

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,01 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2021.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er forelagt dokumentasjon på utført arbeider.
Arbeid er utført av Kaph Entreprenør AS.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

Tilstandsrapport

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights i himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,37 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 45 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.
I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk med klemring.
Synlig mansjett/membran.
Sluk er trolig fra byggeårene.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt, kun i sluk.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

–

På befaring ble det påvist at det mangler noe smøremembran ved klemring.
Dette bør sjekkes nærmere.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lys på veggen over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk, regnfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i stue fra byggeårene.
Glatte fronter.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montert komfyrvakt.

–

På befaring ble det påvist at det mangler "brems/fjær" på døren på oppvaskmaskin.
Dette bør utbedres.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til det mekanisk avtrekksanlegget i bygningen.

–

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på baderom.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til rom med sluk.

–

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.
Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk på bad og kjøkken.
Avtrekk skjer via ventil på badene/wc.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerbod.
Volum: ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Produksjonsår: ukjent.
-

Bereder er ikke kontrollert pga tilgang til kjellerbod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trapperom.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 40 A og anlegget har 9 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.
Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkelanlegg.

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene
Gulvvarme i entré/gang.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

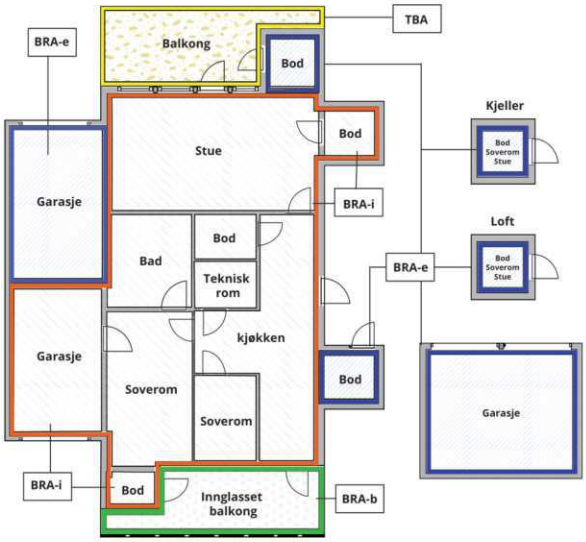
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	40			40	5
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**40**	**5**			**5**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med ett gulvareal på ca. 4,5 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,2 m².
Bod er merket med nr. 102.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leilighten ble målt til 39,5 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn hos kommunen.
- Baderom er flyttet og det er etablert ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	659		2	335.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr	Eiet

Adresse
Søndre gate 2

Hjemmelshaver
Klein Boligeiendom 4 AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Søndre gate 2	43 / 931	USBL	912793869

Felles formue
Kr. 20 837 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1. etasje med terrasse, meget sentral beliggenhet på Grünerløkka i Oslo.
Kort vei til kjente kafèer, restauranter og butikker.
Grünerløkka byr på et yrende folkeliv med en rekke servicetilbud. Koselige kles- og interiørbutikker, gallerier, minigolfbane og parker som Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass ligger i umiddelbar nærhet.
Ringnes Park bydelssenter er noen minutters gange fra leiligheten med butikker, treningssenter og kino.
Gangavstand til turområder langs Akerselva som renner ut fra Maridalsvannet og strekker seg helt ned til Bjørvika.

Om tomten

Felles eiet tomt på 335,4 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på ca. kr. 2 571,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	2937649			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Takstmann	24.09.2026	Fått utlevert nøkler. Var alene på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

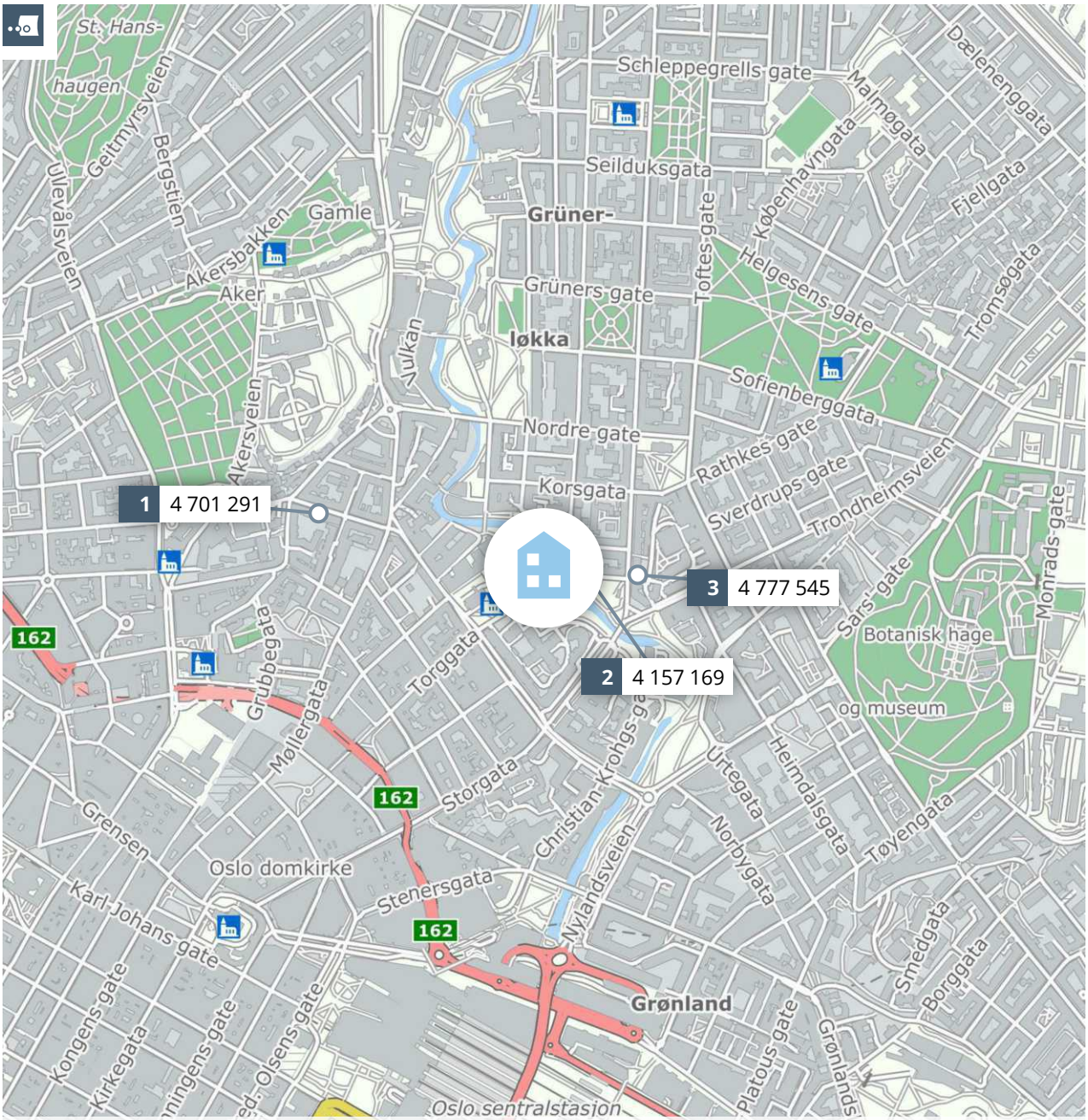
Areal

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

SØNDRE GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 02.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Søndre gate 2, 0550 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 228 BNR 659 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 1

Verdivurdert til

4 590 000

0	4 590 000	114 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	2 571
Formue	20 837
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosteds gate 12 44 m²	1988	1. etg	1 sov	19.08.2026	4 690 000	**4 700 000**	1 291	4 701 291	**106 848**
2	Søndre gate 6 36 m²	1870	2. etg	1 sov	17.06.2026	3 450 000	**3 250 000**	907 169	4 157 169	**115 477**
3	Thorvald Meyers gate 78 C 31 m²	1887	6. etg	1 sov	04.11.2025	4 390 000	**4 700 000**	77 545	4 777 545	**154 114**

en luftig, arealeffektiv og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2013. Beliggenheten er supersentral og etterspurt, med kafeer, utesteder, treningssentre og parker omtrent rett utenfor døren. Eiendommen ligger helt nede ved bredden av Akerselva, i grønne og frodige omgivelser. Utsyn over elva kan nytes på en egen liten markterrasse, og det er flere, felles uteplasser rundt bygget.

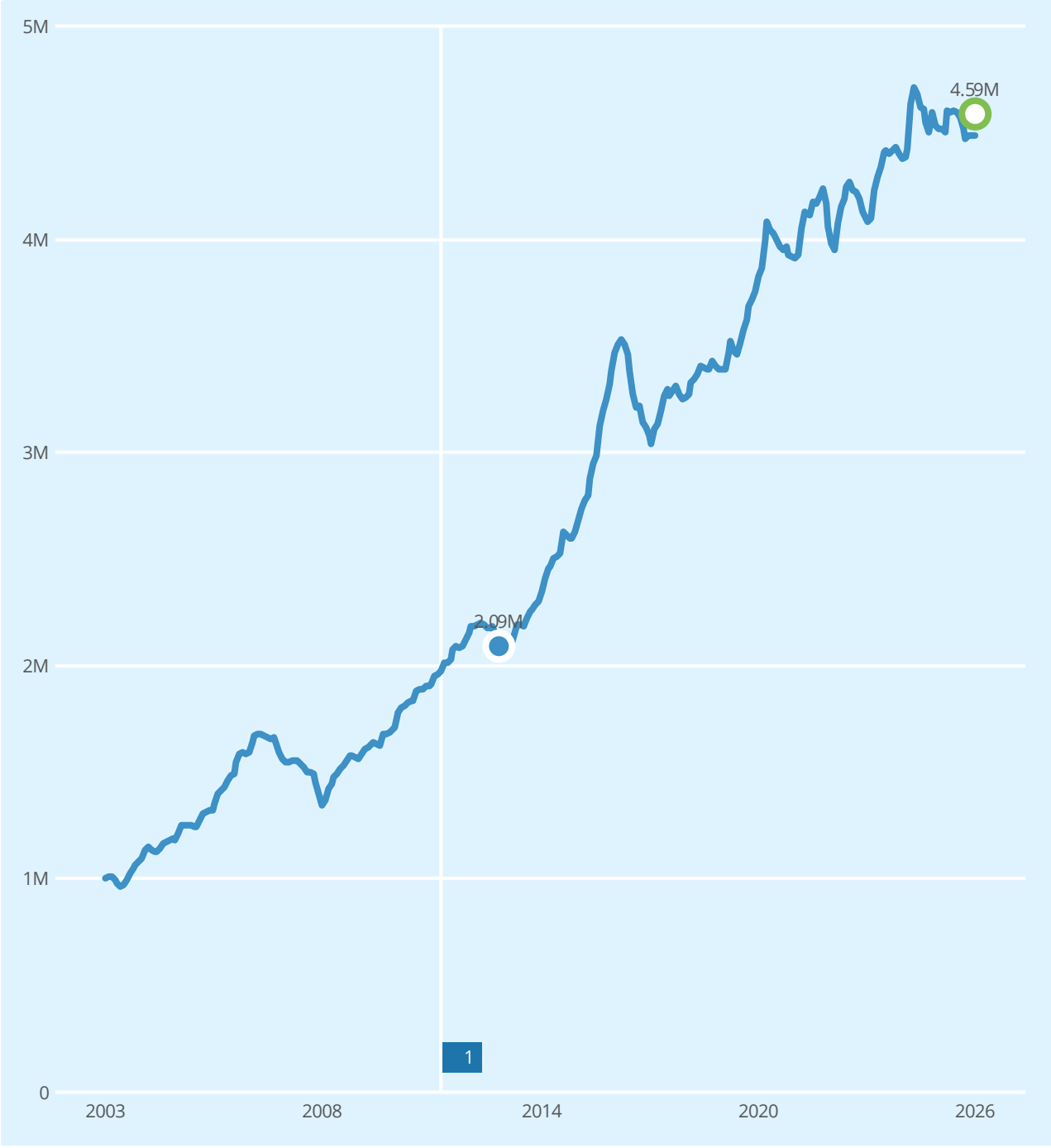
Leiligheten ligger fint til på hjørnet i første etasje, og fremstår med stilrene farge- og materialvalg og flott takhøyde. Stuen og kjøkkenet danner et fint allrom med unikt, naturlig lys, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom fra 2021, en pen entré og et romslig soverom. Lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på 5,2 kvm.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.10.2013		15.10.2013	-	2 090 000	-	2 090 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 1 grunnkrets nå

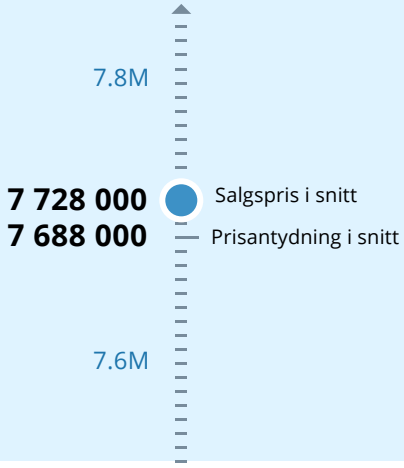
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 1 grunnkrets siste 6 mnd

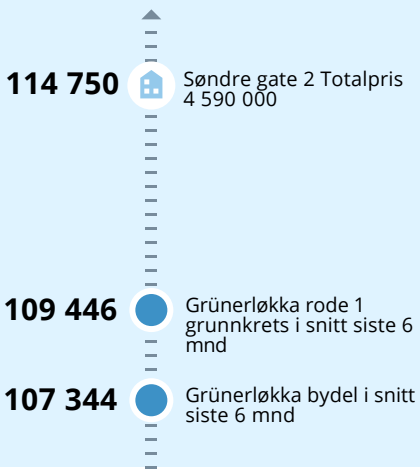
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Søndre gate 2, 0550 OSLO**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363033**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300221859**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **659**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **141,32**

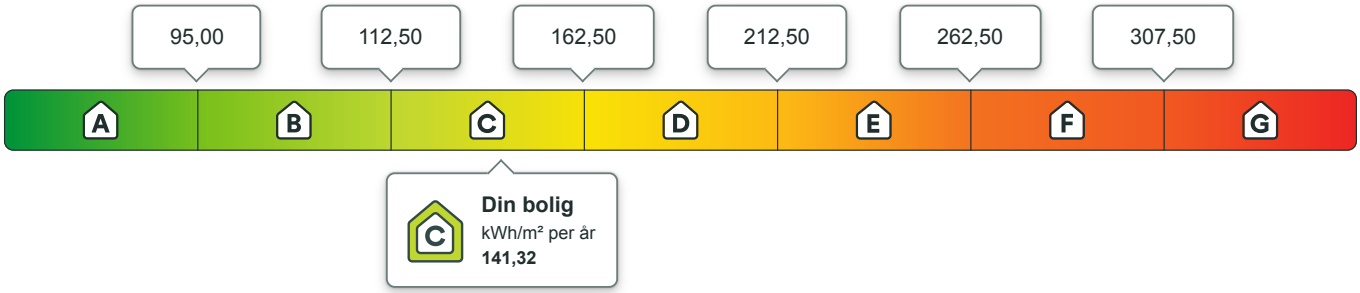
Søndre gate 2, 0550 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
5 652,80	**141,32**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Søndre gate 2, 0550 OSLO

Detaljering

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

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

Søndre gate 2, 0550 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

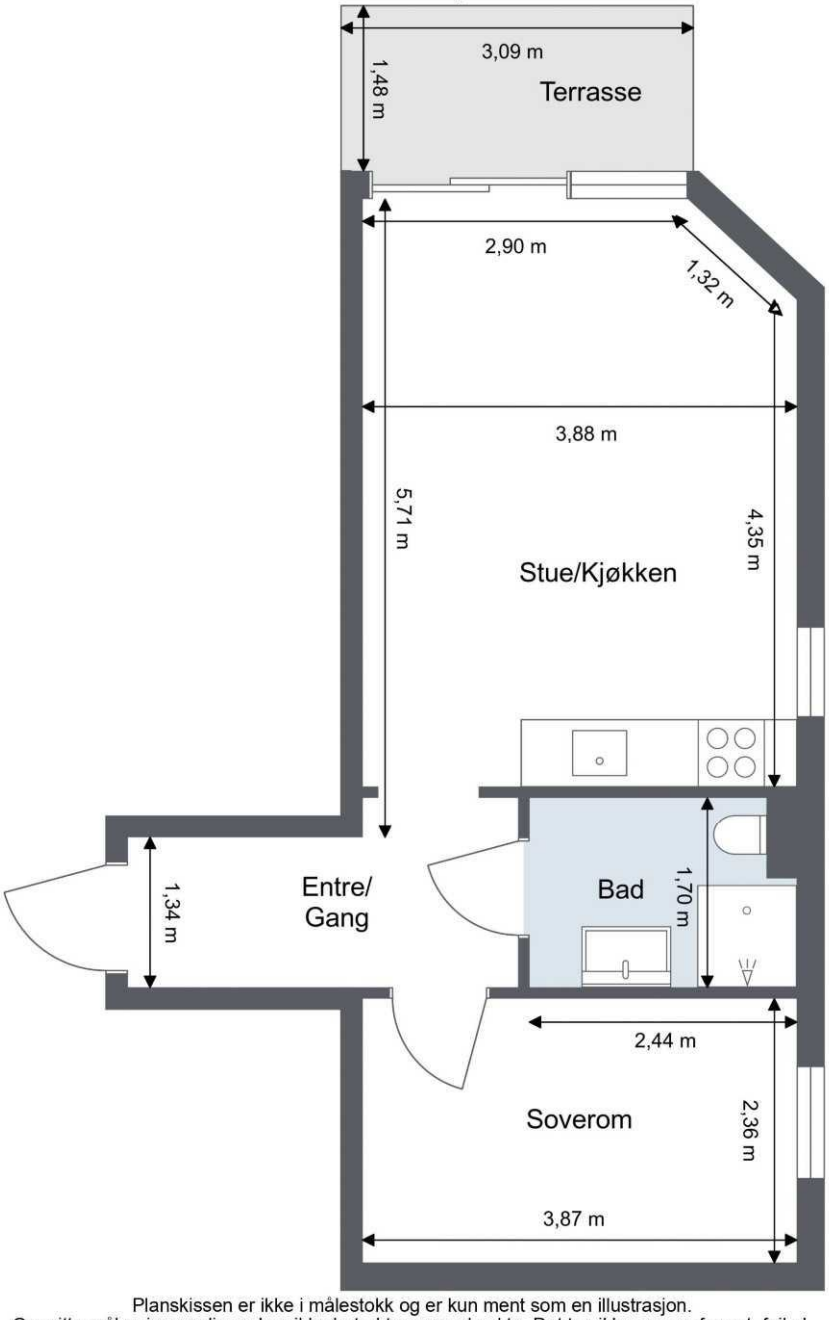
Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

KVADRAT
TAKST AS

Søndre gate 2

1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre gate 2		**Vår ref.:**	807/2
SØNDRE GATE 2		**Type:**	Boligsameie
0550 OSLO		**Eiere:**	Klein Boligeiendom 4 AS
Organisasjonsnr:	912 793 869	**Seksjonsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 571**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 571

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ole Strøm
Adresse:	SØNDRE GATE 2
Postnr/-sted:	0550 OSLO
Telefon:	Mob.: 98631126
E-post:	sameietsondregate2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	721
Annen formue:	20 837	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2013		
Gårds/bruksnr:	228/659 - seksjon:2		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	335.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2937649

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	HO102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre gate 2	**Vår ref.:**	807/2
SØNDRE GATE 2	**Type:**	Boligsameie
0550 OSLO	**Eiere:**	Klein Boligeiendom 4 AS
Organisasjonsnr: 912 793 869		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Per juli 2020 har sameiet kollektiv avtale med Get

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



INNKALLING 2025

Sameiet Søndre gate 2

Onsdag 26.03.2025 kl. 17:00
USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre gate 2

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Styreperioden reduseres fra 2 til 1 år

5.2 Seksjonseier med styreverv som selger sin seksjon må tre ut av styret før ny eier overtar

5.3 Styrehonoraret settes til 10 000kr

5.4 Styremøtereferater offentliggjøres for sameierne

5.5 Utvide styret til maksimalt antall tillatte plasser

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er ment som et incitament til å påta seg styreverv i sameiet og være en liten kompensasjon for den tid som medgår for å ivareta oppgavene. Honoraret ble i 2024 fastsatt til kr 35.000. Godtgjørelsen i år foreslås fastsatt til kr 25.000. Forslaget tar utgangspunkt i forventet aktivitet og er godt innenfor det nivået som benyttes i sameier av tilsvarende størrelse. Det foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Jeg ønsker å melde inn et forslag om styrehonorarer for regnskapsåret 2024 og til utbetaling til sittende styre i 2025 til årsmøtet i år.

Bakgrunn for forslaget:

Når sameiet var i sine tidlige år så var 10.000 NOK nivået på styrehonorarer som vi opererte med og som var en litt mer beskjeden sum sammenlignet med nivået som har vært de siste årene. Det bør nevnes at undertegnede selv har vært pådriver for å øke nivået for et par år siden mot bakgrunn av at sameiet den gang hadde en del utfordringer og problemer som måtte håndteres av styret og som krevde en vesentlig høyere arbeidsinnsats av styret sammenlignet med tidligere år i form av investert tid og engasjement. Jeg mener at nivået bør kunne høynes i slike år men også kunne gå tilbake til tidligere nivå i et normalår. Vi bør også kunne kreve at styret minimum skriver årsmelding om hvordan året har gått og hva de har jobbet med samt kan argumentere for et høyere nivå hvis styret mener at det er grunnlag for dette.

Det kan også være uheldig hvis styrehonoraret blir til en faktor som gjør at et medlem av styret eller en styreleder ikke ønsker å tre ut av styret f.eks. når denne ikke er en del av sameiet lengre, f.eks. etter å ha solgt seksjonen sin og flyttet ut for lengst.

Jeg oppfatter med enkelte unntak ellers engasjementet til styret samlet sett som kraftig dalende og innsatsen til å være på et rent minimumsnivå sammenlignet med tidligere år. I tillegg må vi ikke glemme hvordan årsmøtet i fjor takket være styrets håndtering medførte en prosess som var alt annet en ryddig og demokratisk, men heller kompromittert og styrt av egeninteresser og en uvilje til å ivareta samtlige sameieres interesser. Kort sagt så har styret etter min mening lenge sviktet i flere av kjerneoppgavene sine og dette bør heller ikke tale for et høyere nivå på styrehonoraret

enn det vi tidligere har hatt i et normalår.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn følgende forslag behandlet på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Det foreligger to forslag til vedtak.

a. Styrehonorar på kr 25.000 godkjennes

b. Styrehonorar begrenses til maksimalt kr 10.000

Styrets innstilling: Styret har fremmet forslaget om godtgjørelse på kr 25.000 ut fra aktivitetsnivå og honorarnivå i sameier av tilsvarende størrelse.

5. Andre saker

5.1 Styreperioden reduseres fra 2 til 1 år

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Bakgrunn for forslagene under pkt 5.1 og 5.2:

Grunnen for dette er hovedsakelig at forslagene sist år ikke ble korrekt behandlet av styret når de ble ført opp på agendaen til avstemming som et samlet forslag mens det i realiteten skulle være to separate forslag til vedtektsendringer, dvs. at man kunne ikke stemme på hver enkelt vedtektsendring separat på det digitale årsmøtet. Dette gikk dessverre ikke å enkelt avdekke gjennom å se på agendaen, men kun etter at stemmegivingen var gjennomført og da var det ganske sent i prosessen for å si det sånn. Dette viser om ikke annet på svakhetene med møteformen digitalt årsmøte, men heldigvis så er det ikke kalt inn til dette i år og vi slipper dermed elendigheten. Det er jo for så vidt flott at styret endelig har tatt tilbakemeldingene om foretrukket møteform fra sameierne til etterretning.

I tillegg er begge forslagene enda mer aktuelle i dag enn for et års tid siden etter nok et år mer dagens styre. 2 år kan være en lang tid dersom et styremedlem eller en styreleder ikke ønsker å tre ut av styret selv om engasjementet oppleves som dalende og innsatsen til å være på et rent minimumsnivå sammenlignet med tidligere år. I vårt tilfelle har for øvrig styreleder tom solgt seksjonen sin og flyttet ut for lengst uten å hverken gi beskjed til sameierne eller å følge den tradisjonen som har vært tidligere med å da tre ut av styret når man flytter herifra og ikke er en del av sameiet lenger. Jeg tror de fleste også kan være enig i at sunn fornuft tilsier at sameiet på generelt grunnlag ikke vil være tjent med å ha styremedlemmer eller styreledere uten noen praktisk tilknytning til sameiet lenger, men heller bør sørge for å avholde ekstraordinært valg av nytt styre eller ny styresammensetning i slike tilfeller. Når man går videre i livet så pleier man jo sjelden å bruke tid på å se seg bakover og prioriterer heller andre nye ting i stedet. Det handler om å sette sameiet først før evt. egne interesser som f.eks. styrevederlag, uvilje til å slipper andre til eller hva det nå enn måtte være som ligger bak denne type beslutninger.

Behovet for kontinuitet i styrearbeidet vil helt sikkert under alle omstendigheter kunne ivaretas på andre måter f.eks. av styremedlemmer med permanent rett til representasjon i styret eller gjennom valg av andre sameiere med god erfaring av styrearbeid eller god kjennskap til sameiet i øvrig f.eks. med lang botid. Sameiet har tross alt heldigvis flere andre å spille på i den forstand.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn to (separate) vedtektsendringer behandlet på årsmøtet (som forslag til vedtak under pkt 5.1 og 5.2).

Forslag til vedtak: Styremedlem (inkl. styreleder) tjenestegjør i et år av gangen mot tidligere to år. Om ikke annet er bestemt av sameiermøtet og at styrets leder velges særskilt utgår.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke dette forslaget til vedtektsendring. En funksjonstid på 2 år er i tråd med de generelle bestemmelser i Eierseksjonsloven. Denne funksjonstiden gir mulighet for etablere overlappende funksjonsperioder og sikre nødvendig kontinuitet i styrearbeidet for oppgaver av lengre varighet og krav til oppfølging.

5.2 Seksjonseier med styreverv som selger sin seksjon må tre ut av styret før ny eier overtar

Forslag fra Jon Hallvar Treimo

Begrunnelse er gitt under pkt 5.1.

Forslag til vedtak: Styremedlem som også er sameier ved salg av sin seksjon må tre ut av styret senest innen overtakelse av ny sameier. Styret må i slike tilfeller kalle inn til ekstraordinært sameiermøte for valg av nytt styre eller ny styresammensetning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke dette forslag til vedtektsendring. Eierseksjonsloven bestemmer som generelt prinsipp at et valgt styremedlem både har en rett og plikt til å gjennomføre sin funksjonsperiode. Selv om et styremedlem som flytter bort fra sameiet normalt likevel vil ønske å tre ut av styret, er det hensiktsmessig å ha en fleksibilitet på dette punktet for å kunne sikre at pågående saker blir fulgt opp på en best mulig måte for sameiet.

5.3 Styremøtereferat og kommende budsjett offentliggjøres for sameierne

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Jeg ønsker å melde inn et forslag om styremøtereferater og budsjetter til årsmøtet i år.

Bakgrunn for forslaget:

Det har lenge vært vanskelig for i hvert fall meg som sameier å få muligheten til å følge med på det som skjer i kulissene til sameiet mellom hvert årsmøte. Styret har lenge valgt å spille med skjulte kort hva gjelder det som blir tatt av beslutninger på bakrommet og hva gjelder sameiets økonomi (se f.eks. vedlagte forespørsel om innsyn i budsjett og styremøtereferater i forkant av årsmøtet i fjor, som for øvrig står delvis ubesvart enda). Jeg kan forestille meg at flere sameiere sannsynligvis deler denne oppfatningen, men jeg kan heller ikke være sikker. Det kan like gjerne være at styret har bedrevet forskjellsbehandling overfor sameierne og gitt noen mer innsyn sammenlignet med andre. Forskjellsbehandling og diskriminering kunne etter min mening like gjerne vært oppført som kjerneverdier i de styrene som sameiet har hatt de siste årene og verre har det blitt for hvert år som har gått. Vi kan vel trygt si at problemet kulminerte på årsmøtet i fjor da styrets håndtering medførte en prosess som var alt annet en ryddig og demokratisk, men heller kompromittert og styrt av egeninteresser og en uvilje til å ivareta samtlige sameieres interesser. Selve årsmøtene har dessuten vært preget av en uvilje til å bruke tid til å svare på evt. spørsmål fra sameierne all den tid vi faktisk har hatt et fysisk årsmøte. Det virker som at styret har foretrukket digitalt årsmøte de siste årene for å slippe å møte sameierne. Heldigvis slipper vi dette i år virker det som.

Jeg mener at det er viktig for den demokratiske grunnmuren i sameiet at alle sameierne kan få innsyn i det arbeidet som styret bedriver løpende og i hvilke beslutninger som tas i styremøtene. Dette kan ikke være hemmelig for sameierne. Jeg ønsker derfor at alle styremøtereferater skal gjøres tilgjengelige for samtlige sameiere f.eks. ved å lastes opp på bonabo løpende og uten ugrunnet opphold. Det samme gjelder for samtlige historiske styremøtereferater.

Når det gjelder budsjetter så er prosessen den at styret enten selvstendig eller sammen med forretningsfører lager et budsjett en gang på høsten for kommende år. Det kan fort gå et halvt år eller mer før det skal avholdes årsmøte kommende år og dette er vanligvis første mulighet sameierne har til å fange opp hva styret har sett for

seg å bruke penger på i inneværende år og hva de faktisk har brukt penger på i fjor. Ofte er det da gjerne for sent å slå på bremsene hvis det er forhold som resten av sameierne ikke er enig i at det er fornuftig å bruke penger på i inneværende år. Jeg mener at det er like viktig for den demokratiske grunnmuren i sameiet at alle sameierne kan få innsyn i sameiets økonomi i tide og at kommende års budsjett dermed bør gjøres tilgjengelig for sameierne uten ugrunnet opphold like etter at dette er vedtatt og endelig ift. frister fra forretningsfører. Dette kan også gjøres ved å f.eks. lastes opp på bonabo. Forslaget medfører imidlertid ikke at budsjettet skal ut til sameierne for godkjenning. Det er tilstrekkelig at sameierne i god tid får mulighet til å reagere dersom nødvendig og de har da mulighet til å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å begjære evt. endringer i budsjettet.

Det virker kort sagt for meg som at de styrene vi har hatt de siste årene med enkelte unntak helt har misforstått rollen sin ved å tro at sameierne jobber for styret og ikke omvendt.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn følgende forslag behandlet på årsmøtet.

Forslag til vedtak: At alle styremøtereferater skal gjøres tilgjengelige for samtlige sameiere f.eks. ved å lastes opp på bonabo løpende og uten ugrunnet opphold. Det samme gjelder for samtlige historiske styremøtereferater.

At kommende års budsjett skal gjøres tilgjengelig for samtlige sameiere uten ugrunnet opphold like etter at dette er vedtatt og endelig ift. frister fra forretningsfører. Dette kan også gjøres ved å f.eks. lastes opp på bonabo.

Styrets innstilling: Styret vil følge de bestemmelser til informasjon og saksbehandling som følger av sameiets vedtekter. Styret vil imidlertid tilstrebe å gi løpende informasjon til sameierne om aktuelle saker.

Styret er generelt bundet av kravene til taushetsplikt. Da referater fra styremøter kan innholde informasjon som rammes av dette, er styret forhindret fra å gjøre disse referatene offentlige. Sameiere vil imidlertid ved henvendelse til styret kunne få informasjon om styrevedtak som angår deres boligseksjon.

5.4 Utvide styret til maksimalt antall tillatte plasser

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Det skal jo velges nytt styre på årsmøtet og hva jeg forstår det så er samtlige medlemmer av styret på valg inkl. styreleder og varaer.

Det var jo en diskusjon sist år om styret kunne utvides med en plass eller ikke og den diskusjonen er hva jeg forstår ikke relevant i år når hele styret står på valg. Sist år så tredde jo Gaute ut av styret og det måtte dermed velges en erstatter.

For sikkerhets skyld så tar jeg forbehold om å ha misforstått situasjonen og foreslår derfor all den tid det skulle være nødvendig å utvide styret også i år til maksimalt antall tillatte plasser for både styreleder, styremedlemmer og varaer.

For ordens skyld så kan jeg informere allerede nå om at jeg har til hensikt å stille til valg som i første hånd styreleder, i andre hånd styremedlem og i tredje hånd vara.

Valg av møteform er hva jeg kan se fysisk i år og ikke digitalt ut fra forhåndsvarslet. Dette setter nok flere av oss pris på. Dersom dette ikke hadde vært tilfelle så ville det uansett blitt stilt krav til dette i år i hvert fall av undertegnede og hva jeg forstår også av flere sameiere.

Forslag til vedtak: Utvide styret til maksimalt antall tillatte plasser

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter bestemmer en øvre ramme for styrets størrelse (styreleder + inntil 4 styremedlemmer). Det er styrets holdning at styrets størrelse bør avpasses etter omfanget av sameiets oppgaver og bør ikke være større enn nødvendig. Ut fra dagens aktivitetsnivå foreslås at styret for kommende år består av styreleder + 2 styremedlemmer. I tillegg kommer styremedlem utpekt av næringsseksjonen. Styret støtter således ikke forslaget om å benytte vedtektenes øvre ramme.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Torill Pollestad
Styremedlem, Ole Fredrik Ekern
Styremedlem, Frank Larsen
Styremedlem, Ole Strøm
Varamedlem, Morten Sand
Varamedlem, Sandra Brataker

Alle medlemmer til styret er på valg.

6.1 Valg av leder

Vedtektene bestemmer at leder for styret velges separat. Den generelle funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år. Imidlertid er det ønskelig å etablere overlappende perioder. Dette kan gjøres ved at styreleder denne gang velges for et år.

Forslag til vedtak: Styreleder velges med funksjonstid for 1 år. Det er to kandidater:

a. Ole Fredrik Ekern

b. Jon Treimo

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det foreslås valgt 2 styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: 2 styremedlemmer velges for 2 år.

Disse er kandidater:

a. Ole Strøm

b. Eli Marie Aasen

c. Eirik Wulfsberg Fallingen

d. Jon Treimo

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det foreslås valgt 2 varamedlemmer til styret for 1 år

Forslag til vedtak: 2 varamedlemmer velges for 1 år. Kandidater:

a. Sandra Brataker

b. Eirik Wulfsberg Fallingen

c. Morten Sand

d. Jon Treimo

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**345 964**	**363 080**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	88 313	-17 116
B. Endring arbeidskapital	**88 313**	**-17 116**
C. Arbeidskapital	**434 277**	**345 964**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	510 909	378 479
Kortsiktiggjeld	-76 633	-32 516
C Arbeidskapital	**434 277**	**345 964**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Søndre gate 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	588 372	561 338	588 355	588 355
Sum leieinntekt		**588 372**	**561 338**	**588 355**	**588 355**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	28 988	0	0	0
Sum annen inntekt		**28 988**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**617 360**	**561 338**	**588 355**	**588 355**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	3 525	3 600	0
Styrehonorar	3	0	25 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 621	16 964	17 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	29 069	33 645	44 000	43 000
Kommunale avgifter/renovasjon		150 176	129 629	148 100	169 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 527	0	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	173 277	143 917	131 000	112 000
Revisjonshonorar		5 060	4 833	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		66 189	62 798	66 000	69 000
Andre honorar	8	9 068	0	0	0
TV/bredbånd		33 358	66 151	39 000	42 000
Forsikringer		53 547	103 349	85 000	85 000
Andre kostnader	9	2 017	1 111	500	1 000
Sum kostnad		**542 097**	**596 857**	**584 700**	**587 000**
Driftsresultat		**75 263**	**-35 519**	**3 655**	**1 355**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 050	18 889	7 000	0
Rentekostnad		0	486	0	0
Netto finansposter		**-13 050**	**-18 403**	**-7 000**	**0**
Årsresultat		**88 313**	**-17 116**	**10 655**	**1 355**
Overført sameiekapital		88 313	-17 116	0	0
SUM OVERFØRINGER		**88 313**	**-17 116**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Søndre gate 2

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	4 857
Forskuddsbetalte kostnader		85 137	93 713
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		425 773	279 909
Sum omløpsmidler		**510 909**	**378 479**
SUM EIENDELER		**510 909**	**378 479**

Balanse 2024 Sameiet Søndre gate 2

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		434 277	345 964
Sum opptjent egenkapital		**434 277**	**345 964**
Sum egenkapital	**10**	**434 277**	**345 964**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 633	32 516
Sum kortsiktig gjeld		**76 633**	**32 516**
Sum gjeld		**76 633**	**32 516**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**510 909**	**378 479**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Torill Pollestad
Styreleder

Frank Larsen
Styremedlem

Ole Strøm
Styremedlem

Ole Fredrik Ekern
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslaget består av 14 andeler, og en næringsenhet.
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 659 i Oslo kommune. Eiertomt på 335,4 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82641625.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	588 372	561 338
Sum	**588 372**	**561 338**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	28 988	0
Sum	**28 988**	**0**

Konoit 3990 er tilbakebetaling av forsikring skade.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	25 000
Sum	**0**	**28 525**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	0	6 382
6361 Fast renhold	24 662	23 021
6364 Matteleie	4 407	4 241
Sum	**29 069**	**33 645**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 527	0
Sum	**1 527**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	7 644	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	47 739
6611 Vedlikehold heiser	76 738	19 561
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 783	30 943
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	31 864	31 255
6630 Egenandel forsikring	16 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	10 759	3 130
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	490	1 288
Sum	**173 277**	**143 917**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	688	0
6730 Teknisk honorar	8 380	0
Sum	**9 068**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	932	930
7773 Omkostninger innkreving	1 085	181
Sum	**2 017**	**1 111**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	345 964	88 313	434 277
Sum opptjent egenkapital	**345 964**	**88 313**	**434 277**
Sum egenkapital	**345 964**	**88 313**	**434 277**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Søndre gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søndre gate 2

Styreleder	Anne Torill Pollestad (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Frank Larsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Ole Fredrik Ekern (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ole Strøm (sign.)	03.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Gate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Gate 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: EB8F1-CETUE-EEXNO-SO5OW-OWLI3-M7WSX

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EB8F1-CETUE-EEXNO-SO5OW-OWLI3-M7WSX

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 08:10:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EB8F1-CETUE-EEXNO-SO5OW-OWLI3-M7WSX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Søndre gate 2

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Torill Pollestad
Styremedlem, Ole Fredrik Ekern
Styremedlem, Frank Larsen
Styremedlem, Ole Strøm
Varamedlem, Morten Sand
Varamedlem, Sandra Brataker

Styret i Sameiet Søndre gate 2 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Søndre gate 2 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Søndre gate 2 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912793869

Sameiet Søndre gate 2 består av 14 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Søndre gate 2 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2937649. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Søndre gate 2 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Her kommer mine betraktninger etter fire år i styret. Styret har ikke hatt behov for å ta mange beslutninger i perioden. Derfor har jeg heller ikke avholdt mange styremøter. Det meste av arbeidet består av å følge opp aktiviteter knyttet til HMS budsjett og årsmøte. Med hensyn til sameiets lille størrelse er det ikke behov for å fylle opp styret med fire stemmeberettigede og 2 vara som i dag. Man kan trygt kutte ned på antall personer i styret. Hittil er det kun Jon Treimo som har vist interesse for å bli styreleder styremedlem eller vara. Den beste egenskapen en person i styret kan ha, er å rette blikket fremover samt ha evne til å samarbeide. Jeg oppfordrer derfor særlig nyere sameiere til å engasjere seg i årsmøtet Og gjerne påta seg et styreverv.

Godt valg. Hilsen Anne Pollestad, avtroppende styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 26.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre gate 2 onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eirik W. Fallingen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er ment som et incitament til å påta seg styreverv i sameiet og være en liten kompensasjon for den tid som medgår for å ivareta oppgavene. Honoraret ble i 2024 fastsatt til kr 35.000. Godtgjørelsen i år foreslås fastsatt til kr 25.000. Forslaget tar utgangspunkt i forventet aktivitet og er godt innenfor det nivået som benyttes i sameier av tilsvarende størrelse. Det foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Jeg ønsker å melde inn et forslag om styrehonorarer for regnskapsåret 2024 og til utbetaling til sittende styre i 2025 til årsmøtet i år.

Bakgrunn for forslaget:

Når sameiet var i sine tidlige år så var 10.000 NOK nivået på styrehonorarer som vi opererte med og som var en litt mer beskjeden sum sammenlignet med nivået som har vært de siste årene. Det bør nevnes at undertegnede selv har vært pådriver for å øke nivået for et par år siden mot bakgrunn av at sameiet den gang hadde en del utfordringer og problemer som måtte håndteres av styret og som krevde en vesentlig høyere arbeidsinnsats av styret sammenlignet med tidligere år i form av investert tid og engasjement. Jeg mener at nivået bør kunne høynes i slike år men også kunne gå tilbake til tidligere nivå i et normalår. Vi bør også kunne kreve at styret minimum skriver årsmelding om hvordan året har gått og hva de har jobbet med samt kan argumentere for et høyere nivå hvis styret mener at det er grunnlag for dette.

Det kan også være uheldig hvis styrehonoraret blir til en faktor som gjør at et medlem av styret eller en styreleder ikke ønsker å tre ut av styret f.eks. når denne ikke er en del av sameiet lengre, f.eks. etter å ha solgt seksjonen sin og flyttet ut for lengst.

Jeg oppfatter med enkelte unntak ellers engasjementet til styret samlet sett som kraftig dalende og innsatsen til å være på et rent minimumsnivå sammenlignet med tidligere år. I tillegg må vi ikke glemme hvordan årsmøtet i fjor takket være styrets håndtering medførte en prosess som var alt annet en ryddig og demokratisk, men heller kompromittert og styrt av egeninteresser og en uvilje til å ivareta samtlige sameieres interesser. Kort sagt så har styret etter min mening lenge sviktet i flere av kjerneoppgavene sine og dette bør heller ikke tale for et høyere nivå på styrehonoraret enn det vi tidligere har hatt i et normalår.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn følgende forslag behandlet på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 25.000,- ble godkjent mot en stemme.

5. Andre saker

5.1 Styreperioden reduseres fra 2 til 1 år

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Bakgrunn for forslagene under pkt 5.1 og 5.2:

Grunnen for dette er hovedsakelig at forslagene sist år ikke ble korrekt behandlet av styret når de ble ført opp på agendaen til avstemming som et samlet forslag mens det i realiteten skulle være to separate forslag til vedtektsendringer, dvs. at man kunne ikke stemme på hver enkelt vedtektsendring separat på det digitale årsmøtet. Dette gikk dessverre ikke å enkelt avdekke gjennom å se på agendaen, men kun etter at stemmegivingen var gjennomført og da var det ganske sent i prosessen for å si det sånn. Dette viser om ikke annet på svakhetene med møteformen digitalt årsmøte, men heldigvis så er det ikke kalt inn til dette i år og vi slipper dermed elendigheten. Det er jo for så vidt flott at styret endelig har tatt tilbakemeldingene om foretrukket møteform fra sameierne til etterretning.

I tillegg er begge forslagene enda mer aktuelle i dag enn for et års tid siden etter nok et år mer dagens styre. 2 år kan være en lang tid dersom et styremedlem eller en styreleder ikke ønsker å tre ut av styret selv om engasjementet oppleves som dalende og innsatsen til å være på et rent minimumsnivå sammenlignet med tidligere år. I vårt tilfelle har for øvrig styreleder tom solgt seksjonen sin og flyttet ut for lengst uten å hverken gi beskjed til sameierne eller å følge den tradisjonen som har vært tidligere med å da tre ut av styret når man flytter herifra og ikke er en del av sameiet lenger. Jeg tror de fleste også kan være enig i at sunn fornuft tilsier at sameiet på generelt grunnlag ikke vil være tjent med å ha styremedlemmer eller styreledere uten noen praktisk tilknytning til sameiet lenger, men heller bør sørge for å avholde ekstraordinært valg av nytt styre eller ny styresammensetning i slike tilfeller. Når man går videre i livet så pleier man jo sjelden å bruke tid på å se seg bakover og prioriterer heller andre nye ting i stedet. Det handler om å sette sameiet først før evt. egne interesser som f.eks. styrevederlag, uvilje til å slipper andre til eller hva det nå enn måtte være som ligger bak denne type beslutninger.

Behovet for kontinuitet i styrearbeidet vil helt sikkert under alle omstendigheter kunne ivaretas på andre måter f.eks. av styremedlemmer med permanent rett til representasjon i styret eller gjennom valg av andre sameiere med god erfaring av styrearbeid eller god kjennskap til sameiet i øvrig f.eks. med lang botid. Sameiet har tross alt heldigvis flere andre å spille på i den forstand.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn to (separate) vedtektsendringer behandlet på årsmøtet (som forslag til vedtak under pkt 5.1 og 5.2).

Vedtak:
Forslaget ble kke vedtatt.

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 10

5.2 Seksjonseier med styreverv som selger sin seksjon må tre ut av styret før ny eier overtar

Forslag fra Jon Hallvar Treimo

Begrunnelse er gitt under pkt 5.1.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 8

5.3 Styremøtereferat og kommende budsjett offentliggjøres for sameierne

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Jeg ønsker å melde inn et forslag om styremøtereferater og budsjetter til årsmøtet i år.

Bakgrunn for forslaget:

Det har lenge vært vanskelig for i hvert fall meg som sameier å få muligheten til å følge med på det som skjer i kulissene til sameiet mellom hvert årsmøte. Styret har lenge valgt å spille med skjulte kort hva gjelder det som blir tatt av beslutninger på bakrommet og hva gjelder sameiets økonomi (se f.eks. vedlagte forespørsel om innsyn i budsjett og styremøtereferater i forkant av årsmøtet i fjor, som for øvrig står delvis ubesvart enda). Jeg kan forestille meg at flere sameiere sannsynligvis deler denne oppfatningen, men jeg kan heller ikke være sikker. Det kan like gjerne være at styret har bedrevet forskjellsbehandling overfor sameierne og gitt noen mer innsyn sammenlignet med andre. Forskjellsbehandling og diskriminering kunne etter min mening like gjerne vært oppført som kjerneverdier i de styrene som sameiet har hatt de siste årene og verre har det blitt for hvert år som har gått. Vi kan vel trygt si at problemet kulminerte på årsmøtet i fjor da styrets håndtering medførte en prosess som var alt annet en ryddig og demokratisk, men heller kompromittert og styrt av egeninteresser og en uvilje til å ivareta samtlige sameieres interesser. Selve årsmøtene har dessuten vært preget av en uvilje til å bruke tid til å svare på evt. spørsmål fra sameierne all den tid vi faktisk har hatt et fysisk årsmøte. Det virker som at styret har foretrukket digitalt årsmøte de siste årene for å slippe å møte sameierne. Heldigvis slipper vi dette i år virker det som.

Jeg mener at det er viktig for den demokratiske grunnmuren i sameiet at alle sameierne kan få innsyn i det arbeidet som styret bedriver løpende og i hvilke beslutninger som tas i styremøtene. Dette kan ikke være hemmelig for sameierne. Jeg ønsker derfor at alle styremøtereferater skal gjøres tilgjengelige for samtlige sameiere f.eks. ved å lastes opp på bonabo løpende og uten ugrunnet opphold. Det samme gjelder for samtlige historiske styremøtereferater.

Når det gjelder budsjetter så er prosessen den at styret enten selvstendig eller sammen med forretningsfører lager et budsjett en gang på høsten for kommende år. Det kan fort gå et halvt år eller mer før det skal avholdes årsmøte kommende år og dette er vanligvis første mulighet sameierne har til å fange opp hva styret har sett for seg å bruke penger på i inneværende år og hva de faktisk har brukt penger på i fjor. Ofte er det da gjerne for sent å slå på bremsene hvis det er forhold som resten av sameierne ikke er enig i at det er fornuftig å bruke penger på i inneværende år. Jeg mener at det er like viktig for den demokratiske grunnmuren i sameiet at alle sameierne kan få innsyn i sameiets økonomi i tide og at kommende års budsjett dermed bør gjøres tilgjengelig for sameierne uten ugrunnet opphold like etter at dette er vedtatt og endelig ift. frister fra forretningsfører.

Dette kan også gjøres ved å f.eks. lastes opp på bonabo. Forslaget medfører imidlertid ikke at budsjettet skal ut til sameierne for godkjenning. Det er tilstrekkelig at sameierne i god tid får mulighet til å reagere dersom nødvendig og de har da mulighet til å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å begjære evt. endringer i budsjettet.

Det virker kort sagt for meg som at de styrene vi har hatt de siste årene med enkelte unntak helt har misforstått rollen sin ved å tro at sameierne jobber for styret og ikke omvendt.

Jeg ønsker mot oven nevnte bakgrunn følgende forslag behandlet på årsmøtet.

Vedtak: Forslaget falt mot 9 stemmer

5.4 Utvide styret til maksimalt antall tillatte plasser

Forslag fra Jon Hallvar Treimo:

Det skal jo velges nytt styre på årsmøtet og hva jeg forstår det så er samtlige medlemmer av styret på valg inkl. styreleder og varaer.

Det var jo en diskusjon sist år om styret kunne utvides med en plass eller ikke og den diskusjonen er hva jeg forstår ikke relevant i år når hele styret står på valg. Sist år så tredde jo Gaute ut av styret og det måtte dermed velges en erstatter.

For sikkerhets skyld så tar jeg forbehold om å ha misforstått situasjonen og foreslår derfor all den tid det skulle være nødvendig å utvide styret også i år til maksimalt antall tillatte plasser for både styreleder, styremedlemmer og varaer.

For ordens skyld så kan jeg informere allerede nå om at jeg har til hensikt å stille til valg som i første hånd styreleder, i andre hånd styremedlem og i tredje hånd vara.

Valg av møteform er hva jeg kan se fysisk i år og ikke digitalt ut fra forhåndsvarslet. Dette setter nok flere av oss pris på. Dersom dette ikke hadde vært tilfelle så ville det uansett blitt stilt krav til dette i år i hvert fall av undertegnede og hva jeg forstår også av flere sameiere.

Vedtak: Forslaget falt mot 8 stemmer

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtektene bestemmer at leder for styret velges separat. Den generelle funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år. Imidlertid er det ønskelig å etablere overlappende perioder. Dette kan gjøres ved at styreleder denne gang velges for et år.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Fredrik Ekern for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det foreslås valgt 2 styremedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ole Strøm for 2 år.

Valgt ble: Eirik W. Fallingen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det foreslås valgt 2 varamedlemmer til styret for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Sandra Brataker for 1 år.

Valgt ble: Morten Sand for 1 år.

Vidar Karlstad/s/ Møteleder	Eirik W. Fallingen/s/ Protokollvitne

Husordensregler
for Sameiet Søndre gate 2

1. Generelt
Formålet med husordensreglene er å tilrettelegge for et trivelig bomiljø. Sameierne er ansvarlig for å etterleve husordensreglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere også gjør det.

2. Støynivå
Det skal være ro mellom kl. 00:00 og 07:00. På fredag og lørdag tolereres en noe mer liberal praksis frem til senest kl. 02:00. Det oppfordres til å holde støynivået nede i fellesområdene og på balkongene da det kan være lytt. Ved arrangementer eller aktiviteter med spesielt høyt støynivå oppfordres det til nabovarsel på oppslagstavlen vår.

3. Røyking
Det er strengt forbudt å røyke i fellesarealene. Det oppfordres til å ikke å røyke på balkongene av hensyn til dine nærmeste naboer.

4. Grilling og balkongbruk
Bruk av grill på balkongene er ikke tillatt. Bruk heller uteplassen vår i bakgården.
Det skal ikke ristes tepper eller kastes bøss, sneiper og snus, mv. over balkongkanten. Søppel og andre skjemmende gjenstander skal ikke oppbevares på balkongen av hensyn til fasadens uttrykk.

5. Nøkler, låsing og utleie
Alle felles dører skal til enhver tid være låst. Tap av nøkler/nøkkelbrikker til felles dører må straks meldes til styret.
Ved utleie skal kontaktinformasjon til leietaker meldes til styret.

6. Heis
Ved flytting og ved frakt av store gjenstander skal heisen sikres forsvarlig mot riper og skader.

7. Renhold og dugnad
Alle oppfordres til å ta ansvar for å holde fellesområdene ryddige. Alle oppfordres til å delta på dugnader og selv til å ta initiativ i hverdagen. Koster, snøskuffe, renholdsprodukter mv. for felles bruk finnes i felles kjellerbod.

8. Søppel og avfall
Bruk av avfallsbeholdere skal skje i henhold til kommunens retningslinjer. Restavfall skal legges i poser som knytes godt og papp/papir skal være sammenpresset til et minimum. Øvrig avfall kildesorteres. Returpunkt for glass og metall finnes ved Jakob kirke. Avfall skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholderne.

9. Vask og sluk
Det er forbudt å kaste matfett, matrester, våtservietter, Q-tips og lignende i vask, toalett eller andre avløp av hensyn til sameiets kloakkpumper. Plumbo i pulverform skal ikke benyttes pga. risiko for forsteining.

10. Brannvern
Alle plikter å gjøre seg kjent med sameiets branninstruks og jevnlig kontrollere og vedlikeholde brannvernutstyr i egen seksjon. Feil ved felles anlegg og utstyr meldes straks til styret.

Vedtatt av årsmøtet 27. april 2020

VEDTEKTER

for
Sameiet Søndre gate 2 Org.nr.: 912 793 869

Vedtatt den 13. mars 2013, sist endret på ordinært årsmøte 27. mai 2019

§ 1 Navn, eiendom, m.v.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Søndre gate 2.

Bebyggelsen og tomten gnr 228 bnr 659 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett m.v.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra sameiedelen. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

For øvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Det skal være adkomst gjennom tilleggsdel (i kjeller) tilhørende seksjon nr 15 til fellesareal for tekniske anlegg m.v.

§ 3 Vedlikehold m.v.

3-1 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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

3-2 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 3-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

§ 4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per termin.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av disse vedtekter eller annet vedtas på den måte lov og vedtekter foreskriver.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt de tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte 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.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 8 Saker som behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal:

- Konstituere seg.
- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Velge styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- Behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Saker utover dette behandles ikke.

§ 9 Møteledelse, innkalling m.v.

Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, og som ikke behøver å være sameier.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller per e-post til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedta med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 Stemmevekt, flertallskrav m.v.

Hver seksjon gir én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) Solavskjerming samt belysning på balkonger og lys på fasade,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endringer av formål for bruksenhet,
g) Samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
h) Endring av vedtektene.

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 flertall 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter avsnittet over 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, samt tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder 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.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 15 og således ikke direkte berører de øvrige seksjonene kan, uten hensyn til hva som ellers måtte følge av nærværende vedtekter, fattes av seksjon 15's eier alene. En hver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 15 alene.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og inntil fire andre medlemmer samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Seksjon 15 har rett til å være representert i styret med minst ett medlem.

§ 12 Styrets kompetanse m.v.

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret selv velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15 Forretningsfører m.v.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig forvaltning om vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 16 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret. Det samme gjelder andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ikke går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, jf. § 10 tredje ledd, jf. dog § 10 femte (nest siste) ledd.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne. Installasjon av varmepumpe må godkjennes av årsmøtet. Alle kostnader til montering av varmepumpen, samt fremtidige drift- og vedlikeholdskostnader skal dekkes av den enkelte eier. Eier er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av varmepumpen.

Tiltak av vesentlig betydning for de andre sameierne skal styret alltid forelegge for årsmøtet til avgjørelse, jf. dog § 10 femte (nest siste) ledd.

Alle bygningsmessige arbeider som ikke krever samtykke/godkjenning fra årsmøtet, men som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 19 Habilitetsregler

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes 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.

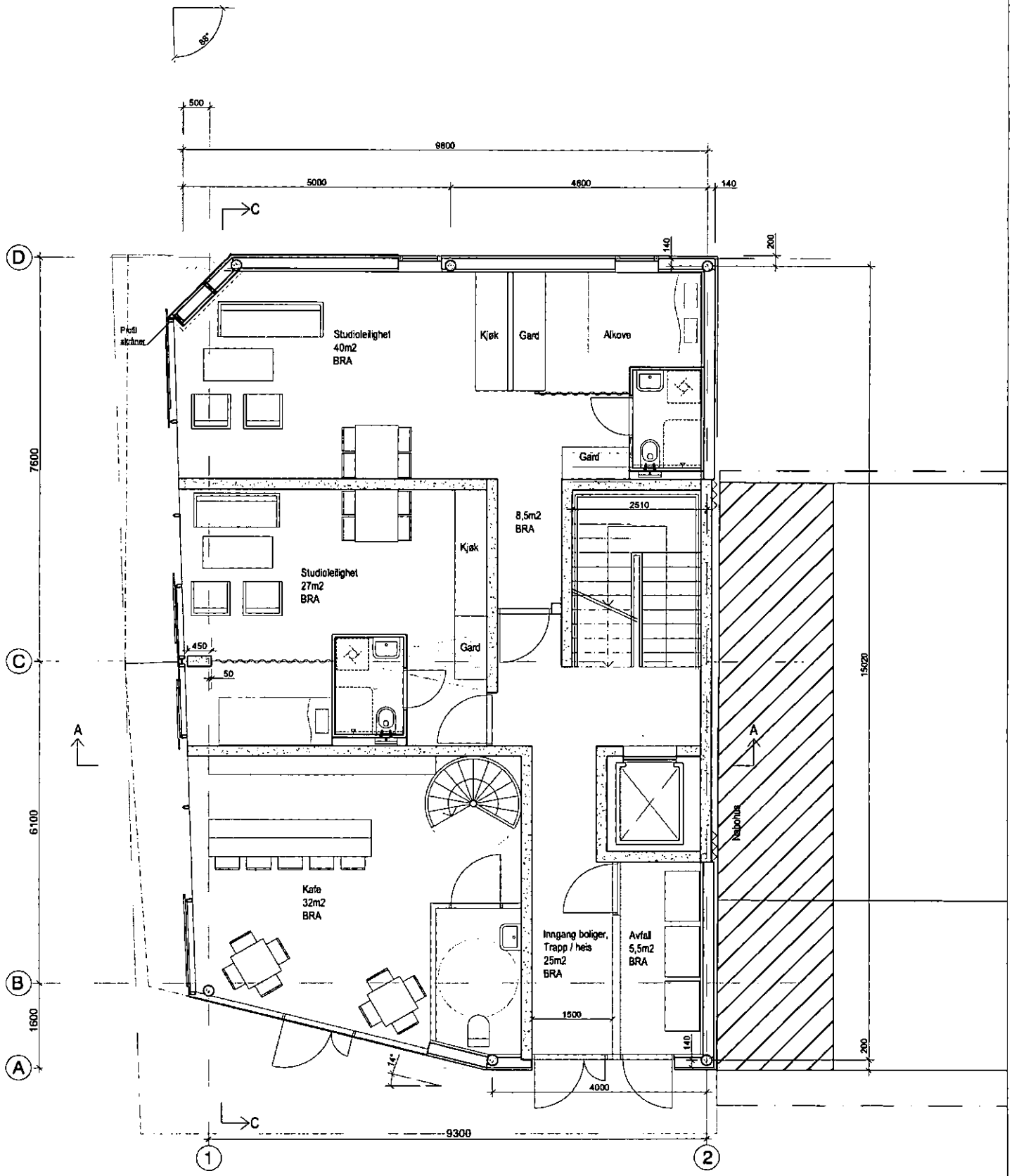
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 20 Forholdet til Lov om eierseksjoner m.v.

For forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, eller der disse vedtekter måtte stride mot ufravikelig lov, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.. eller reglene i andre relevante lover.

Vedtektene med eventuelle senere endringer er bindende for nåværende og fremtidige sameiere.


Torvbakkgata
Akerselva
Kathe Lasniks plass
Leirfallsgata
Søndre gate
Østre Elvebakke
Ankerbrua
Kulturkirken Jakob
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81 beb.plan vedt. 16.9.83
Byggeområde for boliger S-2546, 1.6.81
Fortau
Fortau 200/90 (S-2546)
Spesialområde bevaring industri S-2546, 1.6.81 Se reg.best.
Spesialområde-bevaring Tomt for off. bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81
Friområde Vedt.22.10.82 (S-2546)
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområder (park) S-3914, 19.6.02
Tomt for off. bygning (sykehjem) S-2546, 1.6.81
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81
Fellesareal - lek S-2546
Off. parkering
Fortau/gangvei S-4273, 25.10.05
Byggeområde for boliger U.1.6-1.5 Maks 6 et. S-2366,22.11.78 Se endring av reg.best. par.6 dep. brev av 3.1.79 Dsp.plan Bystyret vedt. 11.3.81 (Grunerløkka)
Bolig S-2366
Fellesareal (gangvei,lek og o S-2366,22.11
Byggeområde for boliger S-2546,1.6.81
Fortau S-2546, 1.6.81
Spesialområde - bevaring (kulturformål, bevarning) S-4473, 21.10.05 se reg.best.
Friområde (park) S-3173, 15.3.2000
Spesialområde bevaring (bru) S-3404, 27.4.87
OFF. ETTERSYN
8.4 - 20.5.24
VÅR REF. 202209792



					A1411 Tegn.nr.	RAMMESØKNAD Prosjektfase	
					PROSJEKT: SØNDRE GATE 2		Prosjektnr: 336SØN
					TILTAKSHAVER: BOLIGBYGGELAGET USBL		
					TEGNING: PLAN 1. ETASJE		Dok.navn: 336SØN_A141
					Dato: 09.04.2010	Mål: 1:100	Tegnet av: EH	Kontrollert: HK	Prosjektansvarlig: HK	Revisjon:
					Arkitekt: Code: arkitektur as Økernveien 9 - 0668 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no		
REVISJON:	TEKST:		DATO:	SIGN:	KONTR:		

Søndre gate 2

Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-6 år) 118 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Schous Plass	3 min
Schous Dagligvare	4 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Ditt apotek Anker	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	4 min

SPORT

Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	4 min
Ankertorget gymnastikksal	5 min
EVO Grünerløkka	4 min
SATS Schous plass	4 min

«Løkka er det beste som fins!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

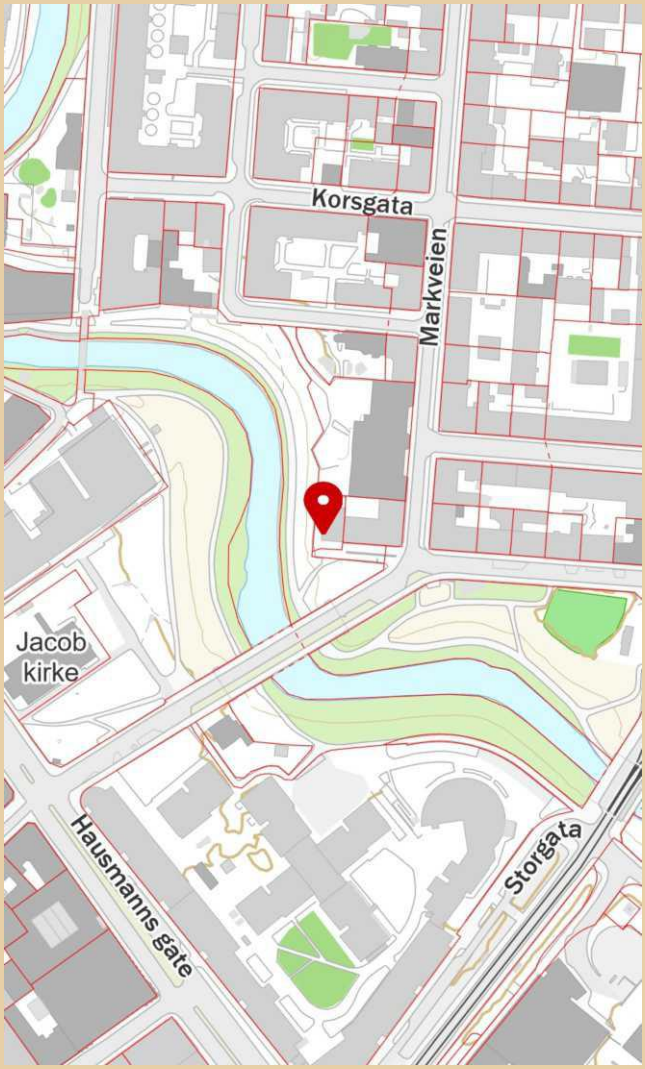
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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:
Søndre gate 2, 0550 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 659, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260257

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Rikke Høien

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 412 01 613

E-post: rikke.hoien@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.
