

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

SØRLIGATA 44

PRISANTYDNING
7 350 000,-

Nyrenovert klassisk leilighet med fargerikt uttrykk | Peis og
balkong | Plassbygde løsninger

BRA-I
71 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Sørligata 44, en gjennomgående, lys og dekorativ leilighet med praktisk planløsning, god takhøyde og lekre plassbygde løsninger. Leiligheten ligger i 3. etasje og vender inn mot et rolig gårdsrom, skjermet og tilbaketrukket midt i byen.

Boligen er betydelig oppgradert i 2025 med nytt Sigdal kjøkken, integrerte hvitevarer fra Miele og AEG, oppgradert elektrisk anlegg og nyslippte, overflatebehandlede gulv i stue og kjøkken. Vegger og himlinger er sparklet og malt i et lekkert og fargerikt uttrykk. Bad og toalettrom ble renoverert i 2017.

- Kort oppsummert:
- Lys og dekorativ leilighet
 - Nytt sigdalkjøkken fra 2025
 - Integrerte hvitevarer fra Miele og AEG
 - Romslig kjøkken med plass til spisebord
 - Oppgradert elektrisk anlegg
 - Nyslippte og behandlede gulv
 - Plassbygde løsninger
 - Balkong mot rolig gårdsrom
 - Varmtvann inkludert
 - Kjellerbod ca. 8,2 m²

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	79 m²
BRA-I	71 m²
BRA-E	8 m²
Tomteareal	1840 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	3
Byggeår	1894
Energimerking	G - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 7 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr 302 443,-
Felleskostnader/mnd	kr 7 317,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten har en praktisk og godt utnyttet planløsning med to soverom, separat kjøkken, stue, bad og eget toalettrom. Romhøyden på ca. 2,8 meter i stuen gir en luftig og behagelig følelse. Boligen vender inn mot rolig gårdsrom og oppleves skjermet fra både trafikk og byliv. Her kombineres klassisk bygårdsfølelse med moderne oppgraderinger og et personlig uttrykk.

Stuen er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Gulvene i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet i 2025, noe som gir rommene et pent og helhetlig preg. Vegger og himlinger er sparklet og malt, og fargebruken gir boligen en lun og dekorativ karakter. Den plassbygde TV benken, hjørneskapet og bokhyllen rundt vinduet gir stuen et skreddersydd og svært gjennomført uttrykk.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 med ny innredning fra Sigdal og integrerte hvitevarer fra Miele og AEG. Kjøkkenet er romslig, har plass til spisebord og fungerer godt som en hyggelig sone i hverdagen. Integrert vask og tørk på kjøkkenet medfølger også. I forbindelse med oppgraderingen ble det utført elektriske arbeider og tilpasninger av veggflater.

Hovedsoverommet har en spesialbygget garderobeløsning som gir god oppbevaring og et lekkert helhetsinntrykk. Fra rommet er det utgang til balkong på ca. 4 m² mot det rolige gårdsrommet. Soverom 2 har en nydelig plassbygget hylleløsning i eik, utført i Oregon pine fra Fall Snekkerverksted, samt nedfellbar pult som passer perfekt til hjemmekontor. Bad og toalettrom ble renoverert i 2017, og det medfølger kjellerbod på ca. 8,2 m² samt disponibel trappebod rett utenfor leiligheten.

Nærområdet

Sørligata ligger sentralt og attraktivt til på Tøyen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du urbant, praktisk og med et rikt utvalg av servicetilbud rett i nærheten. Samtidig vender boligen inn mot et rolig gårdsrom og er omkranset av grønne, frodige trær på begge sider. Det gir en sjelden balanse mellom byliv og en mer tilbaketrukket boligfølelse.

Tøyen torg ligger like utenfor leiligheten med blant annet T-banestopp med overgang til alle linjer, Mjøl, Postkontoret, Hakone, Deichmann og flere dagligvarebutikker og utesteder.

Tøyen er inne i en svært spennende utvikling, med flere nye serveringssteder, møteplasser og bykvaliteter i nærområdet. Pillefyken ligger like ved og er kåret av D2 til Oslos beste lunsjsted. Tøyen Torg har fått flere attraktive konsepter, og det nye Tøyenbadet er åpnet med blant annet 50 meters basseng, familiebasseng, vannsklie og badstuer.

Umiddelbar nærhet til Botanisk hage som er en av Oslos flotteste grønne lunger. Tøyenparken ligger også like i nærheten og gir gode muligheter for tur, trening og rolige pauser i hverdagen. I tillegg er det kort vei til Grünerløkka, Grønland og sentrum. Dette passer godt for deg som ønsker en aktiv, sosial og grønn byhverdag.

Kollektivtilbudet er svært godt med T-bane, buss og trikk i nærområdet. Det gjør hverdagen enkel for deg som jobber i sentrum eller ønsker rask tilgang til resten av byen. NRK planlegger nytt hovedkontor på Normannsløkka, sentralt plassert mellom Ensjø, Kampen og Tøyen, noe som vil bidra til videre utvikling i området. Dette er et godt tidspunkt å kjøpe på Tøyen.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

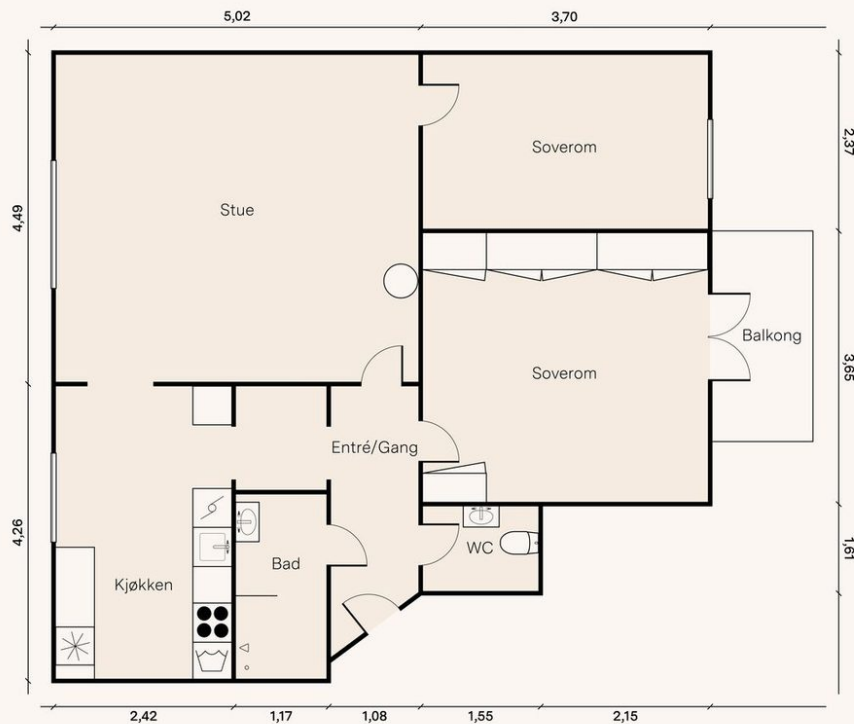
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Sørligata 44

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







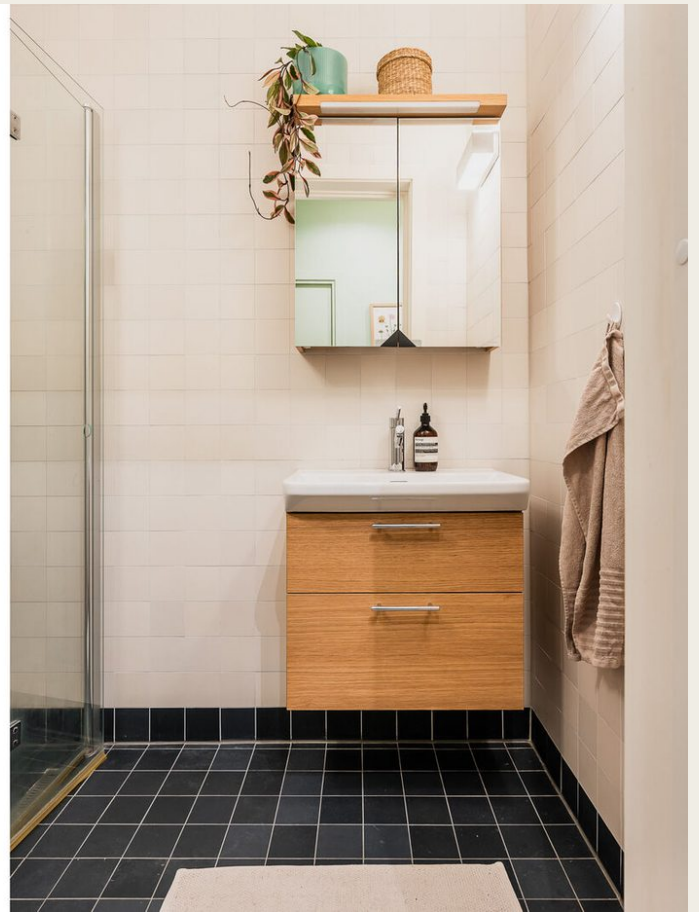
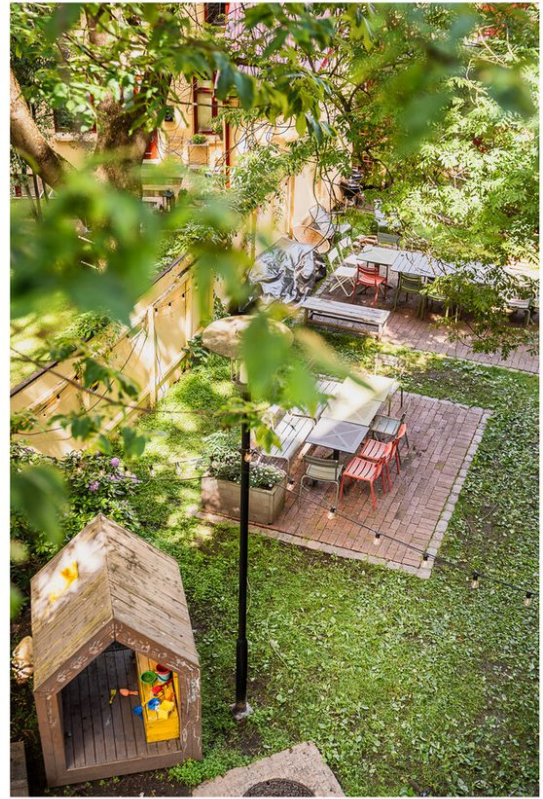


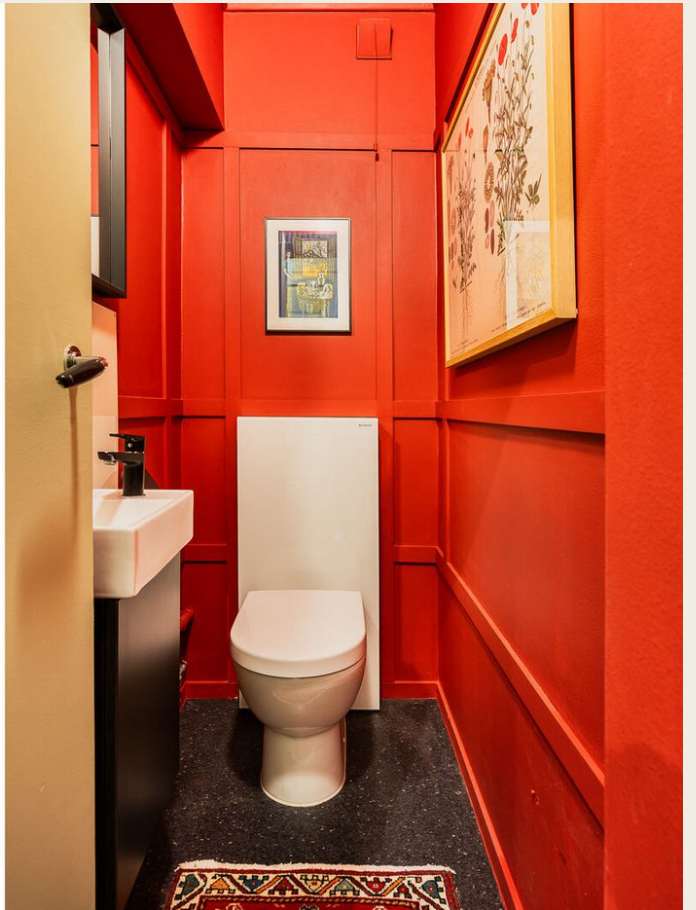


















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble modernisert/flislagt i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler.

Eiere har fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

Kjøkken:

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Spesialrom:

Separat toalett med servant.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Vannrør av plastrør og kobberrør, som ble lagt nye i 2017. Plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerskap bak servantskapet i badet.
- Avløpsrør av plastrør.
- Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
- Peisovn i stuen.
- 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år samt at det i 2025 ble montert ny innmat i sikringsskapet.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller faste masser.
- Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1983. Tre glass har blitt skiftet og er stemplet produksjonsår 2016.
- 2-fløyet balkongdør med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2008.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Saltak i trekonstruksjoner, som antas å være tekket med takstein.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
- Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

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

Leiligheten har rominndeling som stemmer overens med tegning fra rehabilitering på 80-tallet, kun mindre endringer med tanke på innvendige dører - som ikke er søknadspliktige endringer.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1983. Tre glass har blitt skiftet og er stemplet produksjonsår 2016.

Vinduer med isolerglass fra 1983 har høy alder og lavere isoleringsevne enn det som er vanlig for moderne vinduer og isolerglass.

- Innvendig / Etasjeskille /gulv mot grunn

Det ble målt høydeavvik på 25 mm gjennom hele stuen og 22 mm gjennom hele kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Det anbefales å montere sprutplate og eventuelt frontdeksel på i henhold til anbefalt utførelse. Tilgjengelighet til fordelerskapet bør opprettholdes slik at inspeksjon og eventuell lekkasjeoppdagelse kan skje på en enkel måte.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

- Bad / Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

- Kjøkken / Avtrekk

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging. Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil til luftpipe i kjøkken. I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

3-roms andelsleilighet i frittstående borettslag

INNHold

3. etasje: Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

Det medfølger 1 kjellerbod på 8,2 m².

Romhøyde ca. 2,8 m i stuen.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

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

Dusjbad ble rehabilitert i 2017. Ferdigstilt 15.05.17.

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

Forklar

Sluttattest for utført arbeid, Harding rørkompetanse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rennesluk med klemring for sveisemembran i dusjsonen. Gulv tettet med 22mm gulvspon. Det ble støpt fall til sluk og sveisemembran ble lagt ned og montert i klemring på sluk. Vegger ble plateslått med rupanel og våtromsplate. Smøremembran på alle skjøter

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt sluk ble pigget bort og det ble montert 1stk nytt 50mm Purus Joti 70cm Line rennesluk med klemring for sveisemembran i dusjsonen

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

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

3mm armeringsnett ble lagt ned og påført varmekabel, deretter støpt igjen med fall mot sluk idusj. All betongmasse er av type B20, brannsikker selvbærende betong som er godkjent for bruk ivåtrom.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttattest for utført arbeid, Harding rørkompetanse

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

Ja, kun av faglært

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

Vann og avløp på kjøkken ble renoveret i 2025 ifm flytting av vask, og installering av nye hvitevarer

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kjøkken: Kontrakt som henviser til beskrivelse i meldingsutveksling på mittanbud.no (begge vedlagt). Bad: Sluttattest bad fra Harding rørkompetanse

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

Ja, kun av faglært

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

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Tak og fasade på (Sørligata) 44/46 delen ble rehabilitert i 2012 av A. Hansen Gruppen i regi av borettslaget. Tak i Sørligata 40 ble rehabilitert i 2020 i regi av borettslaget."

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

Forklar:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "A. Hansen Gruppen i regi av borettslaget"

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

Beskrivelse:

Bygget er fra 1890-tallet. Visse gulvskjevheter i tråd med byggets alder

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

Beskrivelse:

Det er noe trekk fra vindu på soverom 2

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.? Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er gjort arbeid i kjelleren i nyere tid ifm innsettelse av boder mm. Selger sitter ikke på konkret informasjon om hva som er gjort. Styret kan kontaktes for mer informasjon vedr. dette. Det er gjort tiltak for å hindre fuktansamling i kjelleren.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Ja, kun av faglært

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

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Utbygging av råloft i (Sørligata) 44/46 i 2017. Nye borettslagsleiligheter. Utbygger Sequioa AS."

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

Forklar:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Sequioa AS." Styret kan kontaktes for mer informasjon.

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

Ja, kun av faglært

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

Nåværende eier: Bytte av sikringsskap, oppføring av nytt kjøkken mm. se vedlagt samsvarserklæringTidl. eiers

egenerklæringsskjema: Utbedret stikkontakt WCrom (2021). inst. av lamper i stue, kjøkken og gjesterom. inst. dimmer i stue og gjesterom (2019)

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra arbeider i 2025 ligger i boligmappa. (Forrige eier har samsvarserklæring for arbeider utført i 2019-2021)

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

Av hvem?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "KW Elektro AS: I forbindelse med el-tilsyn ble stikkontakt som manglet jordforbindelse i WC-rom utbedret. Arbeidet ble utført i desember 2021."

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "KW Elektro AS: I forbindelse med el-tilsyn ble stikkontakt som manglet jordforbindelse i WC-rom utbedret. Arbeidet ble utført i desember 2021."

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

Hvilke endringer er gjort?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Utbygging av råloft i (Sørligata) 44/46 i 2017. Nye borettslagsleiligheter. Utbygger Sequioa AS."

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Nei

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

Beskrivelse:

Oppføring av balkong før vår eiertid (oss bekjent 2008)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

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

Beskrivelse:

Det har tidligere vært snakket om å bytte vinduer, men oss bekjent er dette ikke konkretisert nærmere. Dette har ikke vært et aktuelt tema i årsmøtereferater i vår eiertid

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

Beskrivelse:

Det har vært en prosess mellom borettslaget og Sequioa AS i forbindelse med utførelsen av arbeider på loftsleilighetene. Det er en prosess mellom Humlegården borettslag og tidligere leietakere av borettslagets næringslokale på Sørli plass.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0063
Adresse	Sørligata 44		
Postnr.	0577	Sted	OSLO
Selgers navn	Adrian Martin		
Selgers navn	Marthe Abrahamsen		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom Humlegården borettslag

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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:

Dusjbad ble rehabilitert i 2017. Ferdigstilt 15.05.17.

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:

Sluttattest for utført arbeid, Harding rørkompetanse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rennesluk med klemring for sveisemembran i dusjonen. Gulv tettet med 22mm gulvspon. Det ble støpt fall til sluk og sveisemembran ble lagt ned og montert i klemring på sluk. Vegger ble plateslått med rupanel og våtromsplate. Smøremembran på alle skjøter

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt sluk ble pigget bort og det ble montert 1stk nytt 50mm Purus Joti 70cm Line rennesluk med klemring for sveisemembran i dusjonen

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:

3mm armeringsnett ble lagt ned og påført varmekabel, deretter støpt igjen med fall mot sluk idusj. All betongmasse er av type B20, brannsikker selvbærende betong som er godkjent for bruk ivåtrom.

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:

Sluttattest for utført arbeid, Harding rørkompetanse

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Vann og avløp på kjøkken ble renoveret i 2025 ifm flytting av vask, og installering av nye hvitevarer. Vann og avløp bad ble rehabilitert i 2017.

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:

Kjøkken: Kontrakt som henviser til beskrivelse i meldingsutveksling på mittanbud.no (begge vedlagt). Bad: Sluttattest bad fra Harding rørkompetanse

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 takteking/takrenner/beslag?

☐ 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:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Tak og fasade på (Sørligata) 44/46 delen ble rehabilitert i 2012 av A. Hansen Gruppen i regi av borettslaget. Tak i Sørligata 40 ble rehabilitert i 2020 i regi av borettslaget."

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "A. Hansen Gruppen i regi av borettslaget"

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Bygget er fra 1890-tallet. Visse gulvskjevheter i tråd med byggets alder

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er noe trekk fra vindu på soverom 2.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er gjort arbeid i kjelleren i nyere tid ifm innsettelse av boder mm. Selger sitter ikke på konkret informasjon om hva som er gjort. Styret kan kontaktes for mer informasjon vedr. dette. Det er gjort tiltak for å hindre fuktansamling i kjelleren.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ 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:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Utbygging av råloft i (Sørligata) 44/46 i 2017. Nye borettslagsleiligheter. Utbygger Sequioa AS."

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fra egenerklæringsskjema ved kjøp i 2023: "Sequioa AS." Styret kan kontaktes for mer informasjon.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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:

Nåværende eier: Bytte av sikringsskap, oppføring av nytt kjøkken mm. se vedlagt samsvarserklæringTidl. eiers egenerklæringsskjema: Utbedret stikkontakt WC-rom (2021). inst. av lamper i stue, kjøkken og gjesterom. inst. dimmer i stue og gjesterom (2019)

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 fra arbeider i 2025 ligger i boligmappa. (Forrige eier har samsvarserklæring for arbeider utført i 2019-2021)

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Av hvem?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "KW Elektro AS: I forbindelse med el-tilsyn ble stikkontakt som manglet jordforbindelse i WC-rom utbedret. Arbeidet ble utført i desember 2021."

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "KW Elektro AS: I forbindelse med el-tilsyn ble stikkontakt som manglet jordforbindelse i WC-rom utbedret. Arbeidet ble utført i desember 2021."

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

Hvilke endringer er gjort?:

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Utbygging av råloft i (Sørligata) 44/46 i 2017. Nye borettslagsleiligheter. Utbygger Sequioa AS."

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Oppføring av balkong før vår eiertid (oss bekjent 2008)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

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

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 endringer 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

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Det har tidligere vært snakket om å bytte vinduer, men oss bekjent er dette ikke konkretisert nærmere. Dette har ikke vært et aktuelt tema i årsmøtereferater i vår eiertid

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

Beskrivelse:

Det har vært en prosess mellom borettslaget og Sequoia AS i forbindelse med utførelsen av arbeider på loftsleilighetene. Det er en prosess mellom Humlegården borettslag og tidligere leietakere av borettslagets næringslokale på Sørli plass.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A M

M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 20.06.2026

Signert av Adrian Martin

Signert av Marthe Abrahamsen

Initialer selger:
A M
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Sørligata 44, 0577 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 149, snr. 1

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26121

Eiendomsverdi ref nr: TU7070

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 3. etasje.
Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og fikk i 2025 utført følgende oppgraderinger:

- * Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
- * Det ble montert ny kjøkkeninnredning fra Sigdal, og med integrerte hvitevarer.
- * Det ble utført diverse el-arbeid i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning.
- * Gulvene i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet.
- * På en kjøkkenvegg ble det montert nye spikerslag og gipsplater.
- I tillegg ble alle vegger og himlinger sparklet og malt, unntatt bad + noe nye lister.

I 2017 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler.

I regi av borettslaget ble det i 2008 montert balkonger.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1894

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller faste masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1983. Tre glass har blitt skiftet og er stemplet produksjonsår 2016.
- * 2-fløyet balkongdør med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2008.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som antas å være tekket med takstein.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
- * Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble modernisert/flislagt i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler.

Eiere har fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
 - * Varmtvann fra fellesanlegg.
 - * Vannrør av plastrør og kobberør, som ble lagt nye i 2017. Plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerskap bak servantskapet i badet.
 - * Avløpsrør av plastrør.
 - * Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
 - * Peisovn i stuen.
 - * 25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år samt at det i 2025 ble montert ny innmat i sikringsskapet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

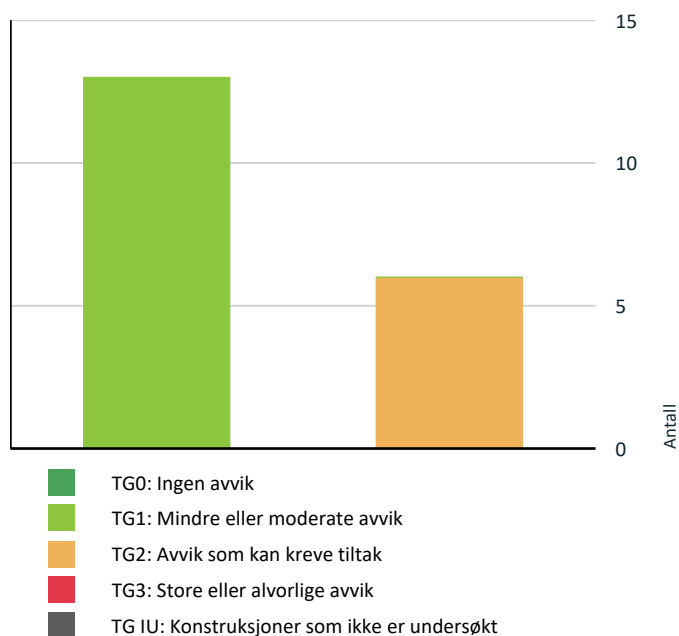
3-roms andelsleilighet

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

Leiligheten har rominndeling som stemmer overens med tegning fra rehabilitering på 80-tallet, kun mindre endringer med tanke på innvendige dører - som ikke er søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1894

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normalt god standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1983. Tre glass har blitt skiftet og er stemplet produksjonsår 2016.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass fra 1983 har høy alder og lavere isoleringsevne enn det som er vanlig for moderne vinduer og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn moderne vinduer, noe som kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Alder medfører også økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og risiko for punktering av isolerglassene.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, beslag, tetningslister og overflatebehandling. Utskifting bør vurderes ved tegn til punktering, redusert funksjon eller i forbindelse med fremtidig energioppgradering av leiligheten.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* 2-fløyet balkongdør med isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2008.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 112 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med gulvbord, furugulv, vinylbelegg og fliser.

Tilstandsrapport

Vegger med panel, teglstein, malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og kjøkken.

* I stuen ble det målt høydeavvik på 25 mm gjennom hele rommet.

* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 22 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt høydeavvik på 25 mm gjennom hele stuen og 22 mm gjennom hele kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Høydeavvikene kan være merkbare ved bruk og indikerer skjevheter i gulvkonstruksjonene. Forholdet kan påvirke opplevd standard og kan ha betydning ved plassering av inventar samt ved fremtidig legging av nye gulvoverflater.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på om forholdet er stabilt eller utvikler seg over tid. Oppretting av gulvene kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå et høyere tilstandsnivå må høydeavvikene utbedres, men dette vil normalt være lite økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Teglsteinspipe.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført 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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget hylle i største soverom.

Tilstandsrapport

Plassbygde hjørnehyller i stue.
Plassbygget tv/oppbevarings-benk i stue.
Plassbygde hyller i det minste soverommet.
Åpen garderobe i det største soverommet.
Garderobe med hyller og oppheng i forbindelse med entre.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.
Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble modernisert/flislagt i regi av tidligere eier i 2017. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler.

Eiere har fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er i salgsoppgave fra 2023 er synlig membran bak eikelist ved dørterskel. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees for å være oppfylt.

Gulvet i dusjen er relativt lite, men fungerer og vannet renner til sluket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne og synlig membran ved klemringen, som begge ble skiftet/lagt i 2017.

Eiere har fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig ventilasjon er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller og gir derfor mer varierende luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsløsninger. Dette kan medføre mindre effektiv fjerning av fukt fra rommet.

Tiltak:

Det anbefales å sørge for at ventil og tilluftsspalte holdes åpne og fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er murvegger rundt dusjhjørnet samt at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning fra Sigdal og med folierte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon og oppvaskmaskin.

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet, via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging.

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil til luftepipe i kjøkken.

I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

SPESIALROM

3. ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant.

Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør og kobberør, som ble lagt nye i 2017. Plastrør er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i servantskapet i badet.

Det er stoppekraner i fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene består av plast- og kobberør, og det opplyses at røropplegget ble fornyet i 2017. Plastrørene er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i servantskapet på badet. Plasseringen av fordelerskapet vurderes som noe utfordrende. Det er ikke montert sprutplate eller frontdeksel på fordelerskapet, men det er fuget rundt rammen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende sprutplate og frontdeksel kan redusere beskyttelsen av fordelerskapet og gjøre eventuell lekkasjeindikasjon mindre oversiktlig. Plasseringen i servantskapet kan også gi begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å montere sprutplate og eventuelt frontdeksel på i henhold til anbefalt utførelse. Tilgjengelighet til fordelerskapet bør opprettholdes slik at inspeksjon og eventuell lekkasjeoppdagelse kan skje på en enkel måte.

TG 2 er satt med bakgrunn i de kommenterte forholdene ved fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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

25 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år samt at det i 2025 ble montert ny innmat i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som ble utført i 2025, i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og ny innmat i sikringsskapet, datert 19.3.2025.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med modernisering av badet i 2017.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som ble utført i 2025, i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og ny innmat i sikringsskapet, datert 19.3.2025.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

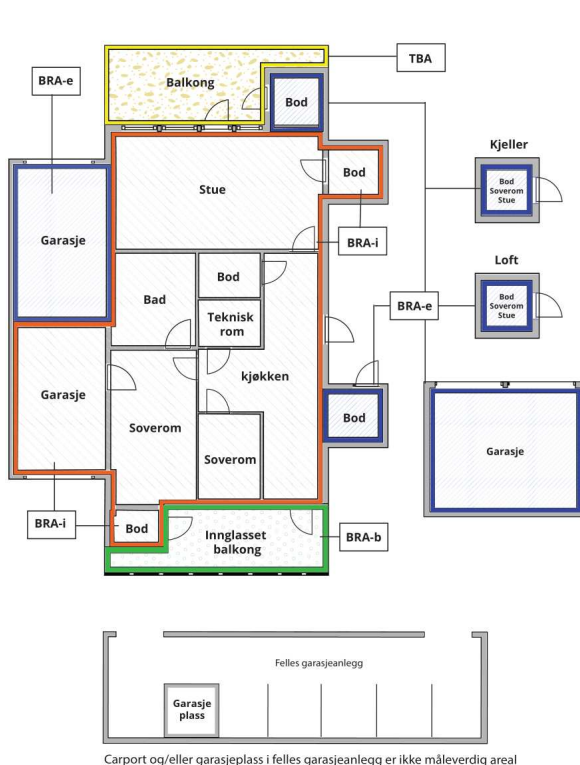
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
3. etasje	71			71	4
Kjeller - fellesareal		8		8	
SUM	71	8			4
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
3. etasje	Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

3-roms andelsleilighet
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, separat toalett, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,76 m i stuen.

Fra det største soverommet er det utgang til balkong på ca 4 m².

Det medfølger:
- 1 kjellerbod merket "34/H0302" og som er 8,2 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten har rominndeling som stemmer overens med tegning fra rehabilitering på 80-tallet, kun mindre endringer med tanke på innvendige dører - som ikke er søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Finn H. Bjørntvedt Adrian Cyril Trømborg Martin, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	149		1	1839.7 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Sørlogata 44

Hjemmelshaver

Kommentar

Borettslaget er en del av et sameie. Borettslaget er snr 1 i sameiet som består av i alt 10 seksjoner og borettslaget/snr 1 har en eierbrøk på 3606/4279.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
34/Humleg	947476068	34	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Marthe Möller Abrahamsen og Adrian Cyril Trømborg Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
34	100	72 600	128 172 04.06.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	5 400
Omløpsmidler:	1 139 108	Samlet innskuddskapital:	4 470 300
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 7 003 012
Disponible midler:	44 756	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	11 473 312

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen / Enerhaugen med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 7.316,85 pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 6.716,85, trappevask med kr 150,- og balkong med kr 450,- samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Humlegården Borettslag består av 54 andelsleiligheter i bygård, som ble ferdigstillet i 1894 og som er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Borettslaget er en del av sameie som i alt består av 10 seksjoner, 9 næringsseksjoner og snr 1 som er samleseksjon bolig/borettslaget.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 947 476 068 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1894

* Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bygården, datert 17.4.1985

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

90546994

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1894	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bygården, datert 17.4.1985	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	
2	20.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU7070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0063 . Vår ref.: 5936-1-34

Dato: 04.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Humlegården Borettslag
Organisasjonsnr: 947476068
Andelseier: Martin, Adrian Cyril Trømborg
Medeier: Abrahamsen, Marthe Möller
Leilighetsnummer: 34
Adresse: Sørligata 44, 0577 OSLO
Andelsnummer: 34
Gnr. 229
Bnr. 149
Borettsinnskudd: Kr. 72 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90546994.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har lån. Se innkalling med regnskap for mer informasjon.

Gnr 229 bnr 149, 150 og 151. Boligseksjonene er nr 1 på hvert bruksnummer. Borettslaget bruker facebookgruppa <https://www.facebook.com/groups/sorligate404446/> som infokanal. Styret har e-post sorligaten@styerommet.no
Borettslaget er en del av Humlegården Sameie. NB: Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige del av gjelden i Humlegården Sameie. Pr 31.12.2025 er gjelden på kr 10 510 940,- i selskap 7087 Humlegården Sameie. Av dette er borettslagets andel av lån pr 31.12.2025 kr 9 857 473,14. Fellesgjeld på boligkontrakt viser derfor ikke fulle bilde. Ta kontakt med rådgiver for opplysninger om fellesgjeld. Felleskostnader øker med 5% fra januar 2026. Styrets epost adresse: sorligaten@styerommet.no. Humlegården Sameiet har foretatt opplåning pr april 2026 men lånet er ikke utbetalt pr 27.04.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11734143
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	415 427,00
Innfrielsesdato:	01.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11734162
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%

Restsaldo 803 342,00
Innfrielsesdato: 01.03.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11936569
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo 370 493,00
Innfrielsesdato: 01.09.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208080970
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 504 446,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208080989
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 3 679 859,00
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208080997
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 848 327,00
Innfrielsesdato: 30.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 316,85,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	450,00	
Trappevask	150,00	
Felleskostnader	6 716,85	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 171,-
Fradragsberettigede kostnader: 18 882,-

Annen formue: 0,-
Gjeld: 298 185,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11734143
Restsaldo:	7 402,49
Kapitalkostnader:	178,04
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11734162
Restsaldo:	14 336,52
Kapitalkostnader:	344,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11936569
Restsaldo:	6 600,13
Kapitalkostnader:	300,10
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080970
Restsaldo:	9 000,00
Kapitalkostnader:	128,53
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080989
Restsaldo:	65 646,40
Kapitalkostnader:	523,78
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080997
Restsaldo:	25 186,11
Kapitalkostnader:	851,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 171,65,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aksel Sogner Noonan, e-post: sorligaten@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for Humlegården Borettslag

1. Innledning

Disse husordensregler kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og leiekontrakter, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilhørende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre andelseieren orden, ro og trivsel i hjemmet.

2. Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og de tilliggende områder mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Sang- og musikk øvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med Styret og etter samtykke med naboene.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og på hele søn- og helligdager. Heller ikke utenom de nevnte tider må man støye slik at det sjenerer andre.

3. Fellesareal

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelke eller annet i felles trapperom, ganger, kjeller eller loft, da dette er rømningsveier. Gjenstander som ikke er merket vil bli kastet uten forvarsel.

Styret kan vedta å fjerne søppel fra fellesarealer for beboers regning dersom det for Styret er opplagt at det dreier seg om søppel og det er klart hvem som har satt fra seg søppelet. Beboer skal varsles skriftlig eller muntlig med minst tre dagers varsel.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ytterdørene, portrom og dører til kjeller og loft skal alltid være låst.

Utendørs må sykler så langt det er plass, settes i sykkelstativene. Sykler skal ikke oppbevares i portrommene. Sykler som oppbevares i portrom kan av styret ansees som søppel, ref. avsnitt 2.

Merkede områder er holdt av til barnevogner.

Motorkjøretøy skal ikke oppbevares i bakgården. Motorkjøretøyer som oppbevares i bakgården kan av styret ansees som søppel, ref. avsnitt 2.

Det må vises hensyn til naboene ved grilling og annet aktivitet i bakgården, se punkt 2. De som bruker fellesgrillene har ansvaret for å rengjøre dem etter bruk.

4. Avfall

Søppelkassene skal brukes forsvarlig og som anvist. Det er den enkelte andelseiers ansvar å bidra til å sortere søppel og sørge for at søppelkassene er lukket.

Oppusnings-/byggningsavfall må kjøres vekk av den enkelte andelseier innen rimelig tid eller senest tre dager etter skriftlig eller muntlig varsel fra Styret. Mellomlagring av denne type avfall må ikke være til hinder for fri ferdsel, og skal ikke lagres helt inntil yttervegger/fasaden.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og andre lovlig husdyr i borettslaget. Andelseiere som har dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelser:

- a) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- b) Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
- c) Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter husdyr.
- d) Husdyr skal aldri være i sandkassen. Dette gjelder alle typer husdyr.
- e) Andelseieren har ansvaret for enhver skade som husdyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- f) Dersom det kommer berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvistetilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- g) For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.

6. Ventilasjon

Gården har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene (kjøkken og bad). Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen.

Ventilator over komfyr skal ha kullfilter, og skal ikke kobles til gårdens avtrekk

7. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle andelseiere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Enhver andelseier plikter å varsle styret om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

8. Balkongregler

- a) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre.
- b) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrte grill.
- c) Balkongen skal ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.
- d) Alle gjenstander man har på balkongen skal alt være sikret. Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Andelseier er erstatningspliktig hvis gjenstander faller ned fra balkongen og forårsaker skade.
- e) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen
- f) For øvrig gjelder husordensreglene også balkongen.

9. Oppussing av leilighet

Bygningsmessige endringer skal generelt ikke foretas uten godkjenning av Styret. Dette gjelder blant annet:

- Rivning/flytting av innvendige vegger.
- Oppussing av våtrom
- Innsettelse og endring av ildsted
- Legging av nytt gulv

Styret skal behandle saker så fort det lar seg gjøre, og ikke avslå saker uten saklig grunn.

Beboer er ansvarlig for å varsle Styret og Plan-og bygningsetaten dersom dette er nødvendig.

10. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme fram til en minnelig ordning med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem skal klagen fremmes skriftlig til Styret, som avgjør hvilke tiltak som skal iverksettes.

Et hvert brudd på husordensreglene regnes om et brudd på leiekontrakten, slik at alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for andelseieren.

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2014 som erstatning for regler vedtatt på generalforsamling 02.06.2010. Betegnelsene er oppdatert i henhold til den nye **Lov om burettslag med endringer, siste ved lov av 20. juni 2008 nr 42 i kraft 1. januar 2009.** Her er bl.a. leietaker byttet ut med andelseier.

Sist endret 23.05.2018 Endret navnet på Brl til **Humlegården Brl.**

Humlegården Borettslag

Organisasjonsnummer nr. 947 476 068

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2014 som erstatning for vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. august 1984 med endringer 16. juni 2011 i henhold til Lov om borettslag av 6. juni 2003, 23.mai 2018, sist endret 21.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Sørligata 40-44-46 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget Sørligata 40-44-46 har forretningskontor og er registret med G.nr. 229 og B.nr. 149 i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- ett hundre 00/100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Ved manglende brukstillatelse og ferdigattest av andelen, kan styret ikke tillate overlating av bruk.

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, evt. balkong og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Det er ikke anledning til å iverksette tiltak som påvirker borettslagets ventilasjonssystem uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

- (2) Den enkelte andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte andelseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann og fuktsperre på vegger, tak og gulv i andelen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås.

Ved nybygging, renovasjon eller utbedring av våtrom og våtromsinstallasjoner, skal andelseier gi styret varsel i god tid før arbeidet igangsettes. Ved slikt arbeid skal gjeldende byggtekniske forskrifter følges så langt det er mulig.

I forbindelse med andelseiers nybygging, renovasjon eller utbedring av våtrom, har styret rett til å vedta og gjennomføre nødvendige utbedringer i andelen, såfremt dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter §5-2.

Det er ikke anledning til å iverksette tiltak som innebærer inngripen i borettslagets felles rørsystem uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

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

Vedlikeholdsarbeid og renovasjon skal være fagmessig gjennomført og i tråd med gjeldende byggtekniske forskrifter, så langt dette er påkrevd

- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier med takterrasse plikter å forsvarlig måke snø på terrasse og forsikre seg om at avløp fra takterrasse og tilhørende varmekabler fungerer som normalt, hele året.

- (5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseier har plikt til å sørge for at leiligheten har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr, og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av innvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og opptil 4 andre styremedlemmer, og i tillegg muligheten for 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll til årsmøte 2026 for HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947476068

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Tøyen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Møteleder blir valgt på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Kristin Elisabeth Myrvang Gjørsv er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne blir valgt på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Pål Langeland Calvert Tønning og Lise Fredriksen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Styrets årsberetning

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til orientering

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 51.500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 51.500

✓ Vedtatt.

8. Gruppe for å se på felleskostnadene

Fremmet av: Azar Ebrahimi

Innsendt sak

Styret oppretter en midlertidig arbeidsgruppe bestående av to til tre beboere og ett styremedlem, med formål om en grundig gjennomgang og vurdering av borettslagets felleskostnader. Arbeidsgruppen bør ha som mål å identifisere mulige kostnadsbesparende tiltak som kan iverksettes av styret og/eller behandles av neste generalforsamling.

Arbeidsgruppen skal ikke overta styrets ansvar, men fungere som et supplement og ekstra innsats i en tid der kostnadene har økt betydelig over få år.

Arbeidsgruppen kan rapportere sine funn og anbefalinger til styret innen en avtalt tidsramme, for eksempel 3 måneder.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak:

Styret oppretter en midlertidig arbeidsgruppe bestående av to til tre beboere og ett styremedlem, med formål om en grundig gjennomgang og vurdering av borettslagets felleskostnader.

✓ Vedtatt.

9. Valg av styreleder og styremedlemmer

Innstilling

Styreleder og styremedlemmer velges i møtet.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Aksel Noonan

Følgende stilte til valg:

Aksel Noonan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Åsmund Berthelsen

Andy Nguyen

Følgende stilte til valg:

Åsmund Berthelsen

Andy Nguyen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarah Calvert

Lise Fredriksen

Ane Roalkvam Skåra

Følgende stilte til valg:

Sarah Calvert

Lise Fredriksen

Ane Roalkvam Skåra



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5936

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Tøyen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Gruppe for å se på felleskostnadene
9. Valg av styreleder og styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteleder blir valgt på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne blir valgt på generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg

1. Årsmelding for Humlegården Borettslag 2025.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. 5936 Humlegården Borettslag.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 51.500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 51.500

Sak 8

Gruppe for å se på felleskostnadene

Forslag fremmet av:

Azar Ebrahimi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsendt sak

Styret oppretter en midlertidig arbeidsgruppe bestående av to til tre beboere og ett styremedlem, med formål om en grundig gjennomgang og vurdering av borettslagets felleskostnader. Arbeidsgruppen bør ha som mål å identifisere mulige kostnadsbesparende tiltak som kan iverksettes av styret og/eller behandles av neste generalforsamling.

Arbeidsgruppen skal ikke overta styrets ansvar, men fungere som et supplement og ekstra innsats i en tid der kostnadene har økt betydelig over få år.

Arbeidsgruppen kan rapportere sine funn og anbefalinger til styret innen en avtalt tidsramme, for eksempel 3 måneder.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Styret oppretter en midlertidig arbeidsgruppe bestående av to til tre beboere og ett styremedlem, med formål om en grundig gjennomgang og vurdering av borettslagets felleskostnader.

Sak 9

Valg av styreleder og styremedlemmer

Innstilling

Styreleder og styremedlemmer velges i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Årsmelding for Humlegården Borettslag 2025

Styrets sammensetning

Styret har i 2025 bestått av styreleder Kristin Myrvang Gjørsv, samt styremedlemmer Aksel S. Noonan, Janina Sanchez, Linn Therese Amundsen og Morten Strand Hauge.

Varamedlemmer har vært Lise Fredriksen og Adrian Martin.

Styret ble endret på årsmøtet i mai 2025.

Forretningsførsel og revisjon ivaretas av OBOS Eiendom.

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag.

Sameiebrøken utgjør 12 objekter, hvorav 5 er Borettslaget og 7 er selveier næringsseksjoner i Sameiet.

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige eiendom.

Økonomi

Borettslaget hadde et årsresultat i 2025 på: 390 117 kroner

Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært preget av å håndtere ettervirkninger av Måltids konkurs sommeren 2025. Det har også vært sentralt at felleskostnader til sameiet har økt grunnet vedlikeholdsetterslep, ettersom at dette har medført større utgifter samtidig som inntektene har uteblitt.

Sameiet har gjennom flere år hatt vedlikeholdsetterslep og alvorlige bygningsmessige feil, særlig knyttet til takterrasser og kjellerarealer. I tillegg har det vært en uriktig fordeling av kostnader mellom borettslag og sameie, der borettslaget i for stor grad har båret kostnader som etter vedtektene ligger hos sameiet. Styret har startet arbeidet med å rydde opp i denne ansvars- og kostnadsfordelingen.

Som følge av betydelige og til dels akutte utgifter knyttet til utbedringer hos sameiet, juridisk bistand og brannsikring samt konkurs hos måltid, oppsto det i 2025 likviditetsutfordringer hos borettslaget og sameiet. Styret har derfor benyttet kassakreditt og tatt opp lån for å sikre forsvarlig drift. Dette har resultert i en trygg økonomisk situasjon for sameiet. For borettslaget er vi imidlertid avhengige av å få inn en ny leietaker i næringslokalet.

Å stille økonomien i bedre stand er et stadig pågående arbeid, både for borettslaget og sameiet.

Styret foreslo en økning i felleskostnadene på 15 prosent i sameiet og 5 prosent i borettslaget, fra 1. januar 2026. Økningen skal, i kombinasjon med inntekter fra utleie av næringslokale, dekke økte priser, og bidra til å bygge opp en nødvendig likviditetsbuffer for borettslaget.

Styrets arbeid i 2025

1. Skader på takterrasser i 44 og 46 og forhandlinger med utbygger

Dette har vært den klart mest dominerende og ressurskrevende saken gjennom hele 2025. Styret har fulgt opp alvorlige lekkasje-, fukt- og råteskader knyttet til takterrasser og tilgrensende bygningskonstruksjoner. Etter hvert som utbedringsarbeidene i den ene leiligheten ble igangsatt våren 2025, ble det avdekket mer omfattende skader enn først antatt. Styret har hatt tett oppfølging av framdrift, kvalitet og kostnader, samt løpende dialog med berørte beboere.

Mot slutten av året ble det også jobbet med forebygging, blant annet gjennom tydelig informasjon til eiere av loftsleiligheter om vedlikeholdsplikt knyttet til snø, is og bruk av varmekabler, for å redusere risiko for nye skader.

Parallelt med de tekniske utbedringene har styret, med bistand fra forsikringsdekket advokat, gjennom hele året arbeidet med juridisk og strategisk oppfølging av saken mot utbygger. Saken om takterrassen i 46B endte i forliksrådet i november 2025 med utbygger Knut Olav Wik-Klokk, som avviste hovedansvar. For å unngå risikoen ved å ta saken videre til tingretten, ble det inngått et forlik hvor utbygger påtok seg å dekke ca. halvparten av kostnadene vi har hatt til utbedring. I forliket inngikk det også at han ikke kunne avskrive seg ansvaret for de resterende 3 leilighetene og at foreldelsesfristen ble forlenget. Derfor jobber styret nå denne våren med å kartlegge flere takterrasser for å se om disse er konstruert likt, slik Sequoia tidligere har erkjent. Dersom det kan bevises at disse har samme feil, vil vi sette nye krav mot Sequoia. Det er altså en pågående sak som krever mye fra styret videre.

2. Andre lekkasjer og vannskader i bygget

I tillegg til skader som følge av dårlig bygde loftsterrasser, håndterte styret også flere andre vann- og lekkasjesaker i løpet av 2025.

Dette inkluderte skjulte rørskader som over tid hadde ført til vannskader over flere etasjer. Etter dokumentasjon og ny vurdering ble forsikringssaker gjenåpnet, og utbedringer gjennomført. Styret fulgte også disse sakene tett, i dialog med forsikringsselskap, entreprenører og berørte beboere.

3. Restaurantlokalet

Maaltid gikk konkurs sommeren 2025. Dette medførte et omfattende oppryddingsarbeid, ettersom lokalet ble forlatt uten tømning eller avvikling. Kjølerom og fryserie inneholdt betydelige mengder mat, hyller og lager var fulle av varer, og tekniske installasjoner som ølkraner måtte renses. Lokalet måtte ryddes og klargjøres før videre bruk.

Styret kartla innbo og utstyr, og startet parallelt arbeidet med å finne nye leietakere. Humlehaugen Gastropub overtok lokalet høsten 2025, men det viste seg etter hvert at leietaker ikke hadde forutsetninger for å oppfylle sine forpliktelser etter avtalen. Styret er derfor i en prosess med å avslutte leieforholdet og arbeider samtidig med å inndrive utestående krav. Arbeidet med å finne ny, varig leietaker videreføres.

4. Vedlikeholdsplan og langsiktig forvaltning av bygget.

OPAK har utarbeidet en vedlikeholdsrapport for sameiet som viser betydelige vedlikeholdsbehov over de neste ti årene, inkludert flere strakstiltak.

Rapporten har vært et sentralt verktøy i budsjettarbeid, økonomiske vurderinger og prioritering av tiltak. Arbeidet med å fase, finansiere og følge opp anbefalte tiltak ble påbegynt i 2025 og videreføres som et viktig strategisk dokument de neste årene.

Noen strakstiltak fra rapporten som ble løst i 2025 var løse murstein i portrom og behov for murerarbeid på fasade og i næringslokalet.

Det har også blitt gjort utbedringer på kiosken, som eier selv er ansvarlig for. I lys av byggets vernestatus ble tiltak vurdert i dialog med styret og byantikvar.

Brannsikkerhet av kjeller i 40-delen har vært påkrevd fra Brann-og redningsetaten i lang tid, og dette er noe vi ikke kunne utsette lenger. Styret har hentet inn flere tilbud, og endte til slutt opp med Thermax som starter arbeidet 18. Mai 2026.

Vi besluttet å ta opp ytterligere lån for å utføre dette arbeidet. Arbeidet med brannsikring vurderes som kritisk og helt nødvendig for brannsikkerheten i bygget vårt.

5. Fordeling av felleskostnader, varmtvannsberedere og fellesarealbruk

Styret har i løpet av året arbeidet med spørsmål knyttet til en mer rettferdig fordeling av felleskostnader mellom seksjonene. Næringslokalene betaler i dag vesentlig lavere felleskostnader enn andelene i borettslaget. Styret arbeider med å bringe dette gradvis nærmere en mer korrekt fordeling, innenfor rammene av regelverket.

En del av næringsandelene har hatt tidligere koblet seg på borettslagets felles varmtvannsberedere, noe som ikke er riktig. Styret gjennomførte kartlegging, dialog med forretningsfører og seksjonseiere, og vedtok å innføre leie for bruk av felles areal dersom de har sine nye varmtvannsberedere stående der.

Enkelte næringslokaler har endret bruk i løpet av perioden, noe som har bidratt til roligere forhold i eiendommen.

6. Drift, kapasitet og styrearbeid

Styret har arbeidet med å bedre rutiner for varsling av arbeider, brannsikkerhet og teknisk vedlikehold. All hovedkommunikasjon med beboere skjer gjennom VIBBO.

Det er også startet arbeid med å forbedre rutiner for lagring og overlevering av styredokumenter, samt tydeliggjøring av ansvarsfordeling mellom borettslag og sameie.

Styrets arbeid i 2025 har vært preget av mange parallelle saker av teknisk, juridisk og økonomisk karakter. Styret har brukt tid på koordinering, dokumentasjon, dialog med eksterne aktører og informasjon til beboere. Behovet for struktur, tydelig ansvarsdeling og videre utvikling av styrearbeidet har vært løpende tema gjennom året.

Planlagte tiltak videre

Styret vil i kommende periode særlig arbeide med:

- Videre oppfølging av saken mot utbygger Sequoia
- Gjennomføring av nødvendige brannsikringstiltak
- Oppfølging og prioritering av langsiktig vedlikeholdsplan
- Videre arbeid med økonomisk bærekraft og fordeling av kostnader
- Finne nye leietakere til restaurantlokalet på Sørli plass.

Oppsummering

Styreperioden har vært preget av flere krevende saker, men har også hatt fremdrift i forbedring av rutiner og struktur. Styret har jobbet målrettet for å ivareta både beboernes og fellesskapets interesser i en periode med høyt trykk og mange parallelle prosesser.

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947476068, KLIENTNR. 5936

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		431 437	262 367
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		390 117	883 085
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-801 333	-730 452
Reduksjon annen langsiktig gjeld i sameiet	19	-187 869	-171 006
Økning annen langsiktig gjeld i sameiet	19	750 264	0
Reduksjon formue i sameiet		0	187 443
Økning formue i sameiet	19	-537 861	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-386 682	169 070
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		44 755	431 437
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 139 108	712 067
Kortsiktig gjeld		-1 094 352	-280 630
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		44 755	431 437

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947476068, KLIENTNR. 5936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 264 798	5 081 227	5 686 000	5 966 878
Andre inntekter	3	647 146	34 600	31 000	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 911 944	5 115 827	5 717 000	6 466 878
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 262	-4 230	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-51 500	-30 000	-50 000	-51 500
Revisjonshonorar	6	-9 833	-7 219	-11 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 085	-116 508	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar		0	-14 119	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-74 436	-246 214	-20 000	-25 000
Kommunale avgifter	8	-23 562	-24 007	-40 000	-40 000
Kostnader sameie	19	-3 528 749	-2 396 798	-3 761 705	-4 325 950
Energi/fyring	9	-14 759	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-268 500	-248 676	-260 000	-277 000
Andre driftskostnader	10	-471 719	-123 137	-92 000	-117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 572 404	-3 210 908	-4 373 705	-4 992 450
DRIFTSRESULTAT		1 339 540	1 904 919	1 343 295	1 474 428
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 647	58 416	0	0
Finanskostnader	12	-1 015 070	-1 080 251	-422 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-949 423	-1 021 835	-422 000	-350 000
ARSRESULTAT		390 117	883 085	921 295	1 124 428
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		390 117	883 085		

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG, ORG.NR. 947476068

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 107 561	20 107 561
Tomt		2 365 536	2 365 536
Andel formue i sameiet	19	736 740	198 879
SUM ANLEGGSMIDLER		23 209 837	22 671 976
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 055 371	140
Forskuddsbetalte kostnader		77 470	63 786
Andre kortsiktige fordringer	14	6 259	0
Driftskonto OBOS-banken		0	648 133
Sparekonto OBOS-banken		8	8
SUM OMLØPSMIDLER		1 139 108	712 067
SUM EIENDELER		24 348 945	23 384 043
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		1 918 407	1 528 290
SUM EGENKAPITAL		1 923 807	1 533 690
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 003 012	7 804 345
Borettsinnskudd	16	4 470 300	4 470 300
Andel langsiktig gjeld i sameiet	19	9 857 473	9 295 078
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 330 785	21 569 723
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 481	93 154
Leverandørgjeld		630	598
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		322 979	0
Påløpte renter		7 953	10 152
Annen kortsiktig gjeld	17	659 309	176 726
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 094 352	280 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 348 945	23 384 043
Pantstillelse	18	32 080 300	31 580 300
Garantiansvar	19	9 924 541	9 396 903

Oslo, 07.04.2026

Styret i Humlegården Borettslag

Kristin Elisabeth Myrvang Gjørsv /s/

Aksel Sogner Noonan /s/

Linn Therese Amundsen /s/

Morten Strand Hauge /s/

Janina Lissette Sanchez Cardenas /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 266 816
Seksjonert lokale	752 834
Balkong	143 100
Trappevask	94 500
Eiendomsskatt	7 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 264 798

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Skadesak 2021	59 036
Utfakturering Norsk Brannvern 2023 og 2024	53 010
Utfakturert delbetaling inventar og innredning næringslokale Sørligata 36	300 000
Forlik med Knutgarden Eiendom AS	200 000
Utbetaling fra Gjensidige	2 500
Nøkler	2 000
Utleie	30 600
SUM ANDRE INNTEKTER	647 146

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 262
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 262

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-51 500
SUM STYREHONORAR	-51 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 692

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 833
SUM REVISJONSHONORAR	-9 833

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 259
Kostnader dugnader	-18 315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 436

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-23 562

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 759
SUM ENERGI / FYRING	-14 759

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 747
Renhold ved firmaer	-83 661
Andre driftskostnader	-1 402
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 692
Andre kontorkostnader	-1 501
Porto	-257
Bank- og kortgebyr	-3 009
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-15 655
Tap på fordringer	-352 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-471 719

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 051
Andel renteinntekter Humlegården Sameie	62 611
SUM FINANSINNTEKTER	65 647

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-23 460
Pantegjeldsrenter	-44 993
Pantegjeldsrenter	-19 151
Pantegjeldsrenter	-32 759
Pantegjeldsrenter	-220 437
Pantegjeldsrenter	-65 382
Andel rentekostnader lån i Humlegården Sameie	-594 304
Andel andre rentekostnader Humlegården Sameie	-400
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-12 183
SUM FINANSKOSTNADER	-1 015 070

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	17 957 583	
Tomt regnskapsmessig utskilt	-2 365 536	15 592 047
Næringsseksjon år 2000, seksjon nr. 2 i 40		1 232 100
4 nye leiligheter råloft 2017		283 100
Balkonger 2008		3 000 314
SUM BYGNINGER	20 107 561	

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	6 259
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 259

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985

-3 600 000

Nedbetalt tidligere

3 036 569

Nedbetalt i år

97 255

-466 176

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985

-7 350 000

Nedbetalt tidligere

6 260 453

Nedbetalt i år

188 068

-901 479

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1987

-1 760 000

Nedbetalt tidligere

1 314 568

Nedbetalt i år

49 148

-396 284

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2023

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

417 801

Nedbetalt i år

53 932

-528 267

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-4 105 806

Nedbetalt tidligere

231 746

Nedbetalt i år

133 575

-3 740 485

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023

-1 724 679

Nedbetalt tidligere

475 003

Nedbetalt i år

279 355

-970 321

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 003 012****NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986

-4 187 600

Økt 2017 (tinglyst 07.04.2020)

-282 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-4 470 300**

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Utbytte fra Gjensidige tilhører sameiet	-28 404
Viderefakturert beboer tilhører sameiet	-9 286
Tilskudd fra Enova som tilhører sameiet	-68 750
Avsatt kreditering av felleskostnader for perioden juli-desember 2025	-552 834
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-659 309

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 470 300
Pantelån	7 003 012
TOTALT	11 473 312

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 107 561
Tomt	2 365 536
TOTALT	22 473 097

NOTE 19**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 93,78% av Humlegården Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Humlegården Sameie som utgjør kr 9 924 541.

Selskapets andel i Humlegården Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel formue i sameiet" og "andel langsiktig gjeld i sameiet".

Selskapets andel av driftskostnadene i Humlegården Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Til generalforsamlingen i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. - Oppstilling over endring av disponible midler	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26

Selskapsnummer: 5936 Selskapsnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

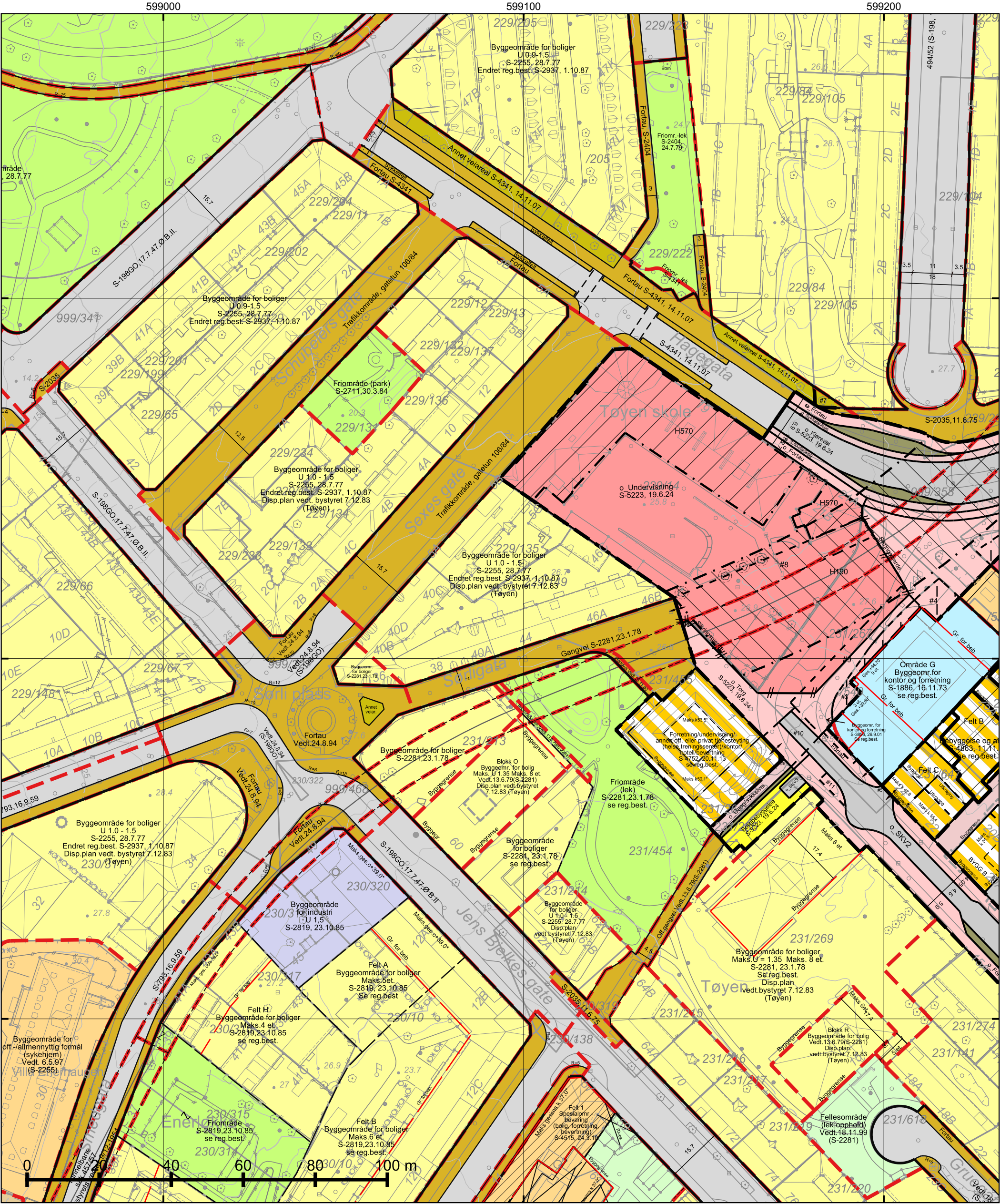
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158947/ 86534240

Adresse: Sørli gate 44

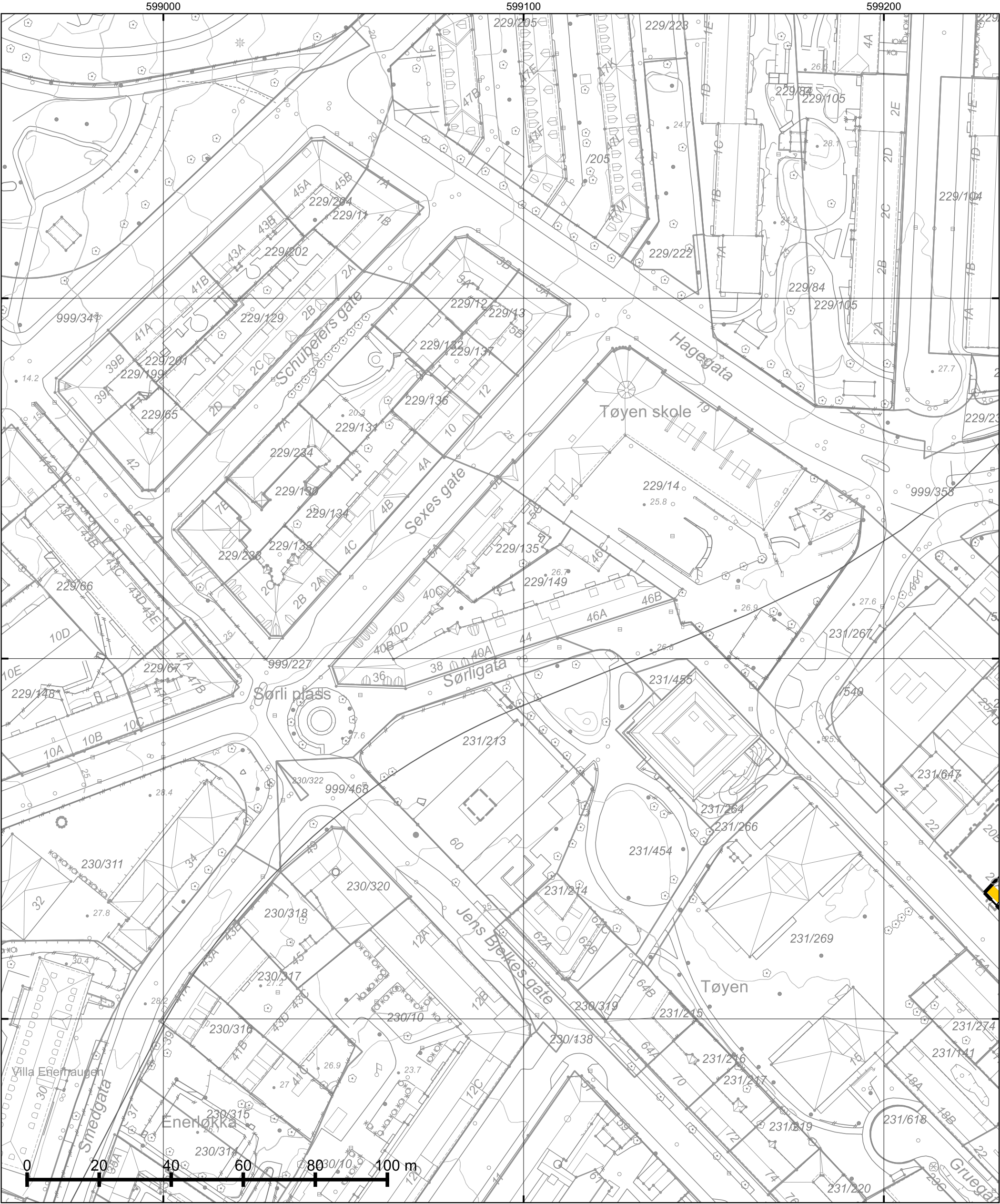
Gnr/Bnr: 229/149

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158947/ 86534240

Adresse: Sørligata 44

Gnr/Bnr: 229/149

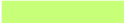
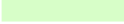
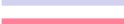
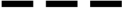
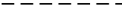
Deres ref.:

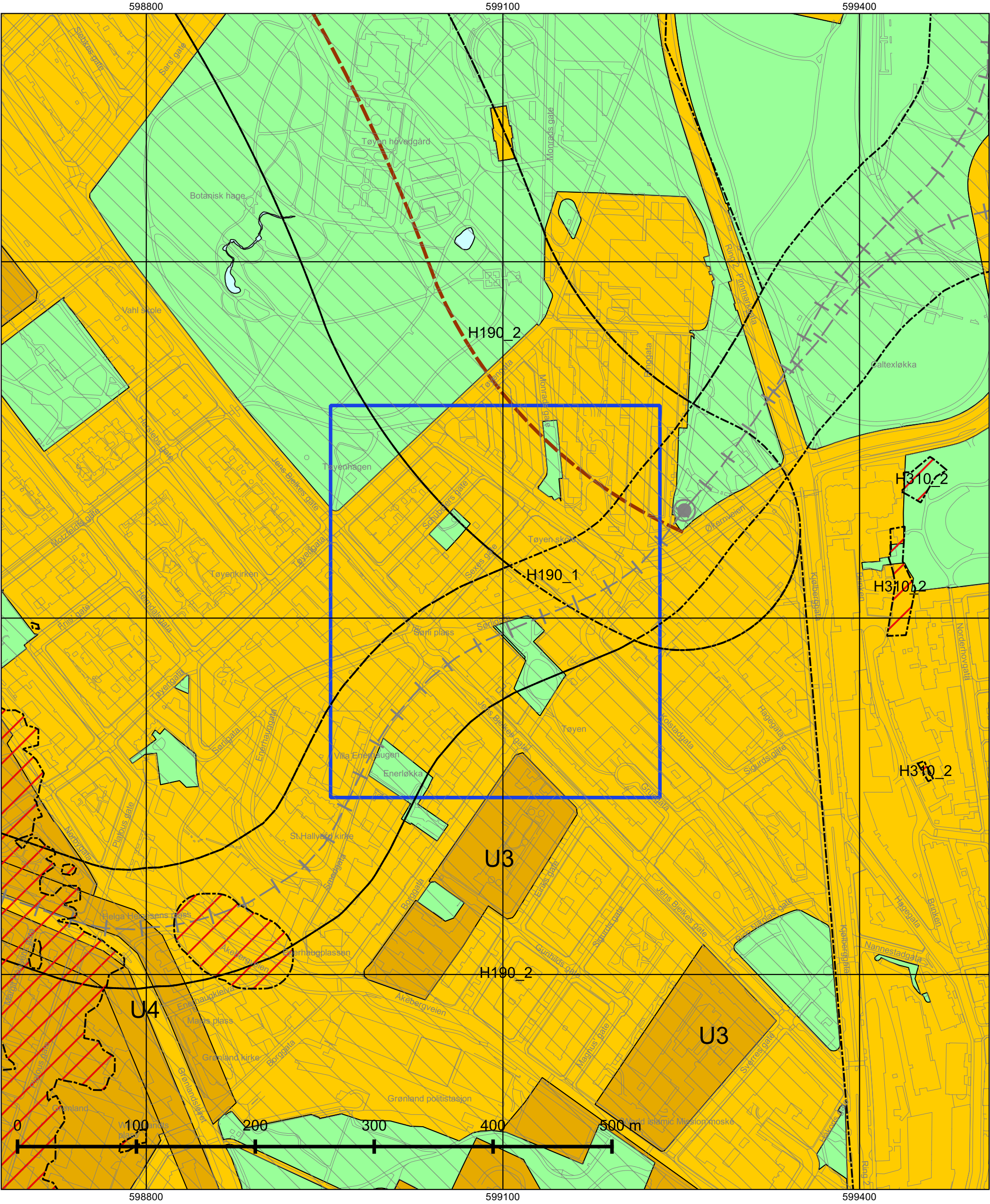
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	43 - Anlegg for lek og opphold		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formåavgrensning
	144 - Forr./bolig		925 - Gesimslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (gammel lov)
	311 - Annet veiareal		Plangrense (ny lov)
	312 - Fortau		RpRegulertHøyde
	316 - Gatetun/gågate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Bygning som forutsettes revet
	1162 - Undervisning		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2010 - Veg		Regulert stoyskjerm
	2011 - Kjøreveg		Sikringsgjerde
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2013 - Torg		Oppheving av eiendomsgrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Inn-/utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

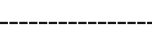
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

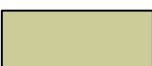
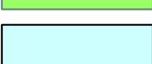
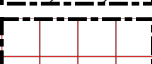
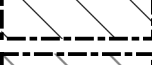
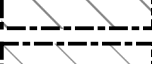
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158947/86534240
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534240
Deres ref: 9259243

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 149.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 149.

GNR. 229 BNR. 149

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1878.

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

1840 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 200700317-42
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Jødal

Dato: 19.09.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRLIGATA 44 - 46	Eiendom:	229/150/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock	Adresse:	Herman Foss' gate 16, 0171 OSLO
Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL	Adresse:	Josefinesgate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tilbaketrekking av ferdigattest - Sørligata 44 - 46

Plan- og bygningsetaten trekker tilbake ferdigattest gitt 04.07.2017. Tilbaketrekkingen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 1985 § 99 og forvaltningsloven (fvl.) § 35 1. ledd bokstav c.

Vi viser til varsel om tilbaketrekking datert 20.03.2018, suppleringsvarsel datert 22.03.2018 om at ferdigattesten er gitt på feil grunnlag, samt brev datert 03.04.2018 og 11.09.2018. Vi ga i varselet frist for uttalelse til 20.04.2018. Deres uttalelse har ikke endret vår vurdering av saken.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Pbl. 1985 § 99 1. ledd om ferdigattest lyder slik:

«Når et tiltak som går inn under § 93 er ferdig, skal den kontrollansvarlige foretak sluttkontroll. Sluttkontrollen skal også omfatte utearealer, adkomst og andre vilkår som eventuelt er stilt i tillatelsen. Når det er ubetenkelig kan kommunen bestemme at sluttkontrollen kan utelates ved mindre tiltak.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest. Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke brukes før ferdigattest er gitt.»

Utgangspunktet er at ferdigattest kun kan utstedes når det omsøkte tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende lov.

Plan- og bygningsetaten mener at ferdigattesten er gitt på feil grunnlag ettersom det ikke er mottatt kontrollerklæringer fra foretak med egenkontroll. Byggesaken behandles etter plan- og bygningsloven av 1985 og ansvarsrettsystemet fra før 2010 skal brukes. I tillegg er det ikke gitt igangsettingstillatelse til brannalarmanlegg. (Igangsettingstillatelsen av 28.05.2010 gjelder hele tiltaket med unntak av brannalarmanlegg.) Etaten mener i tillegg at søknadene om ansvarsrett og



kontrollerklæringene ikke dekker tiltaket i sin helhet. Tiltaket omfatter bruksendring av loft, og alle oppgaver som må prosjekteres og utføres for at tiltaket skal være i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen skal være belagt med ansvar. Dette inkluderer bl.a. ventilasjonsanlegg og oppgradering av trapperommene (for at disse skal oppfylle krav som gjelder for rømningsvei), som er relevante krav for tiltaket.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten trekker tilbake ferdigattest gitt 04.07.2018. Tilbaketrekkingen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 1985 § 99 og forvaltningsloven (fvl.) § 35 1. ledd bokstav c.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klokk, Herman Foss' gate 16, 0171 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 200700317-33
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Idar Bergfjord

Dato: 04.07.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRLIGATA 44 - 46	Eiendom:	229/150/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock	Adresse:	Herman Foss' gate 16, 0171 OSLO
Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL	Adresse:	Josefinesgate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sørligata 44 - 46

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Sluttrapport for avfallshåndtering må sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling, senest 45 dager etter avsluttet arbeid, det vil si 24.07.2017. Krav om sluttrapportering er stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klokke, Herman Foss' gate 16, 0171 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Sørliegata 44				JOUR.NR.	89/101239
ARB.'S ART	Bruksendring lager til skomakerforr.				GNR./BNR.	229/0150
BYGGHERRE	Manuel Ramos				BYGN.ENH.NR	080581955
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		8.6.89				

Byggesaken gjelder bruksendring fra lager til skomakerforretning i 1. etasje i en 4 etasjes boligblokk. Bruksendringen gjelder seksjon 2.

Byggherren opplyser pr. telefon d.d. at arbeidene er utført.

Det anses ikke å være behov for videre undersøkelser for å kunne henlegge saken.

Saken henlegges uten ferdigattest.

11.1.95

Ola Brevig
Ola Brevig

Attestert, Oslo 10/1-95

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PRGSJ.	X	X	X			
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					11.1.95	OUB
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					11.1.95	OUB
SAKEN FORFØLGE PA E 2						

Rehabilitering

Arbeidets art

Sørilgata 44	Matrik.	02/354
--------------	---------	--------

Byggherre

Oslo Byfornyelse
Fredensborgveien 11
0177 OSLO 1

Ansvarshavende

Murm. Per L. Lund
Nordstrandsveien 28 A
1163 OSLO 11

FTB/BS
Date

17.april 1985.

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

For bygningssejefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Arbeidsart

Innredning v.o. i 1-2-3 og 4.et.

Arbeidssted

Sørligaten 44-46

Matr.nr.

J.nr.

72/850

Byggherre

Ansvarshavende

**Oslo Kommune,
Boligsjefens kontor,
Akersgt. 55,**

OSLO 1.

**Tømmer. Einar Korsjøen
Lundevæien 3,**

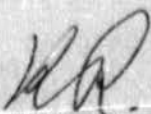
OSLO 6.

KR/GS

Dato

7. mars 1973.

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


Bygningsinspektør
Kaare Regho

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

1621 -	1657 -	1822 -	436 -	1479
92.	92.	92.	92.	92.

Ommelet del af
Situationsplan
3. Tegning.

Expeditions-Dokument

Grund
opgaaende

Skemate af 14/3. 93.

2. part Afte.-No.

Bygning. 28. 93.

Indleveret

Skemate 18. 94.

Vaarningshus og Haldbygning
Sørligade. (44 + 46)

29. August 1892. Attesteret 8. 9. 94

Overnødet. H. Opnævningsskudet til Ekklaring
Christiansen den 29 August 1892
B. Rasmussen

425
92

Naar Reguleringen for Sørligaden befoiges, som
det synes at være tænkt, vides intet at bemærke.
d. 30/8 1892.

Theodor Gullis.

Overnødet den anden Christendomsmission.
Til Privetenn vides intet at bemærke, derimod at
det neppe at anbefale at Spiskammeren lægges ind
til disse, - de bør heller ligge ved Kjøbstuens anden
Trævej.

Til Haldbygningen haves heller intet at bemærke,
uden for nævnte at den maa indskrænkes saaledes
at afstanden 7 paa Situationsplanen bliver 3. 75 m.

Hovedbygningens Facader og Jordplaner maa
vel lidt ændres. I 1. Stue og den 2. Stue, i de
andre 1. Stue lige, men har kun en enkelt grund
muret Trævej for over 50 m Længde. Den
missionen bør derfor mest muligt øges eller øges
anlægge 1. Stue. Trævej og a.

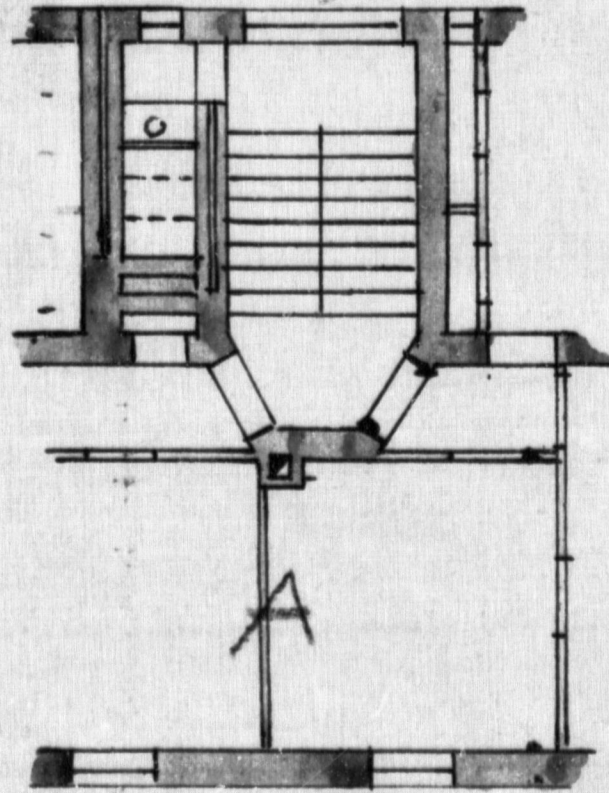
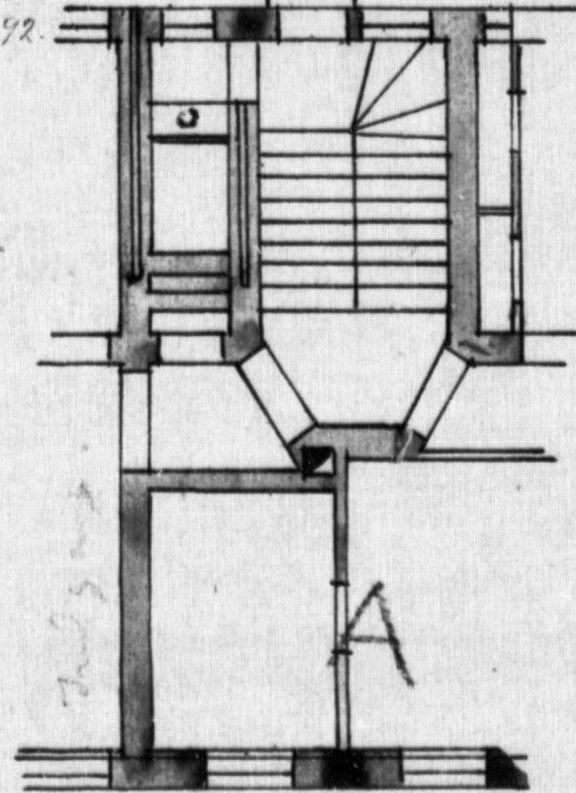
Hvor intet at bemærke.



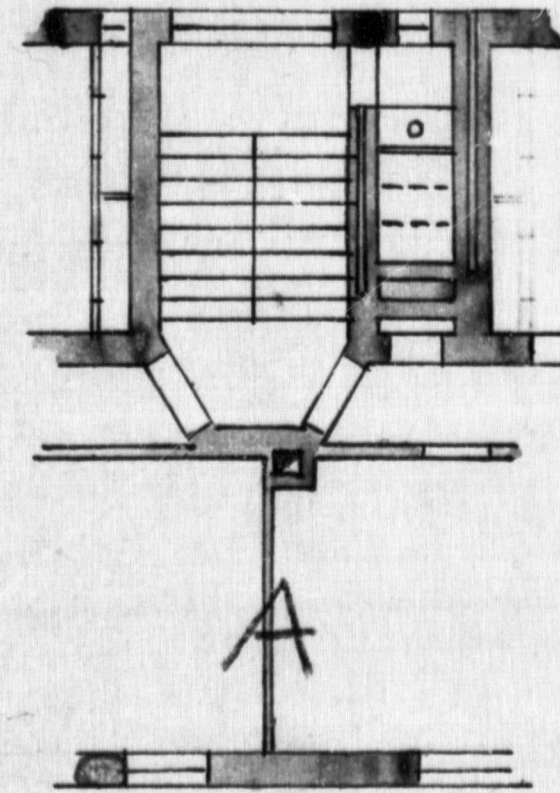
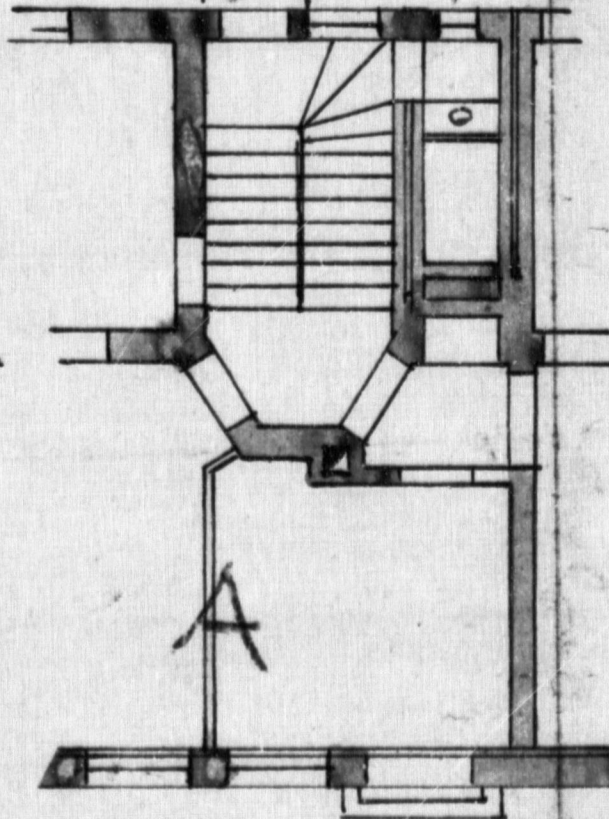
Christiansen den 31 August 1892
B. Rasmussen

Jh. Bygmäst. Bernh. Hansson Förlizaden N: 140.

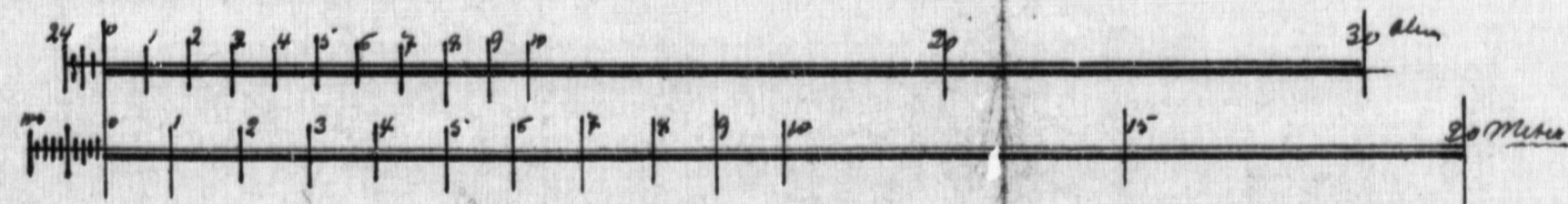
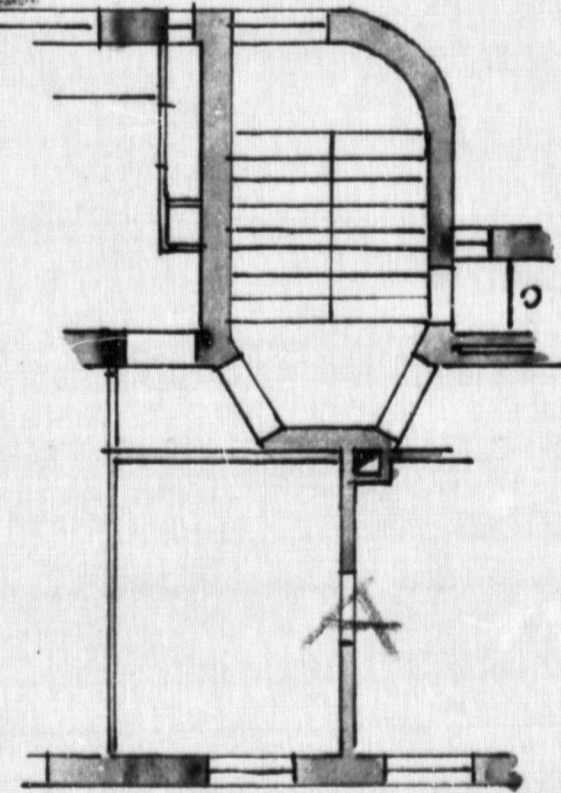
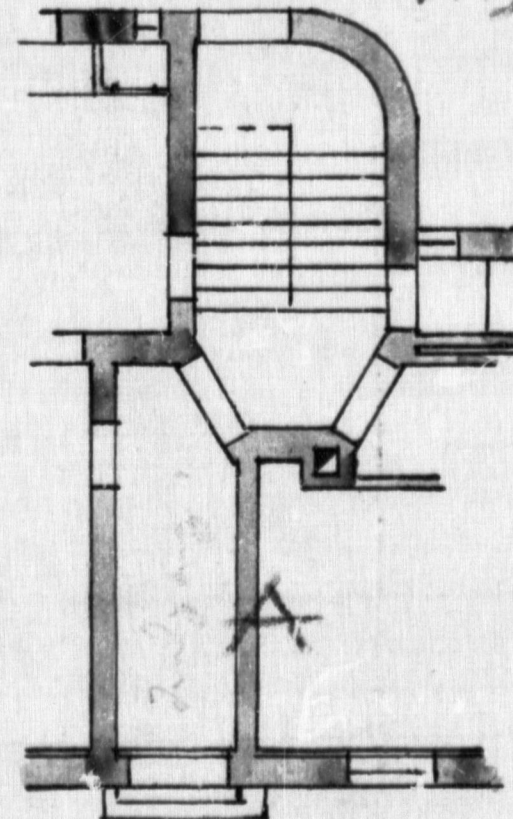
ad. 186.92.
1827
92
I Etage N. I. II Etage



I Etage N. II II Etage



I Etage N. III II Etage



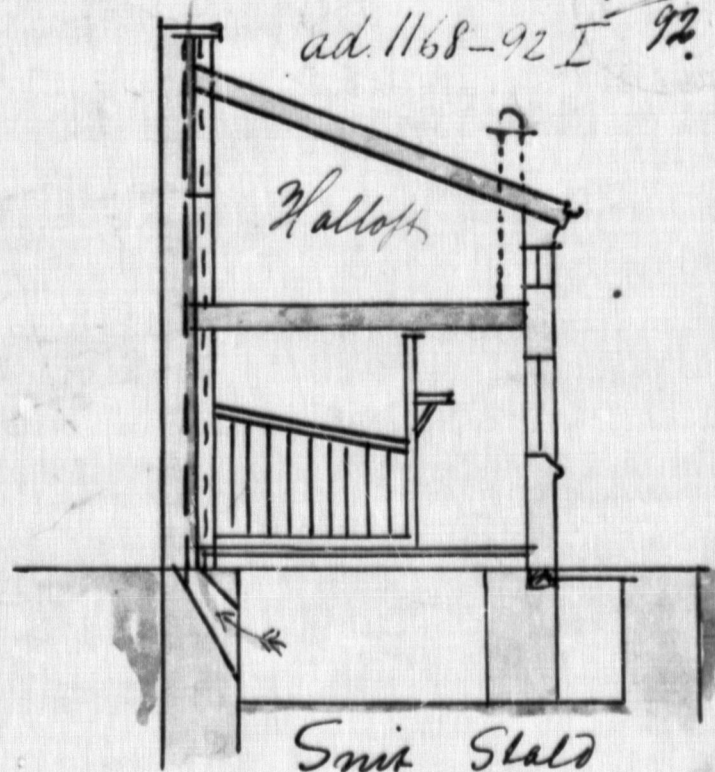
M. Bygmäst.
den 3 Oct. 92.

Mr. Byggesten B Hansen
 Gørligaden N. 40
 Plan af I & 2 Stald
 i maalt. 12 160

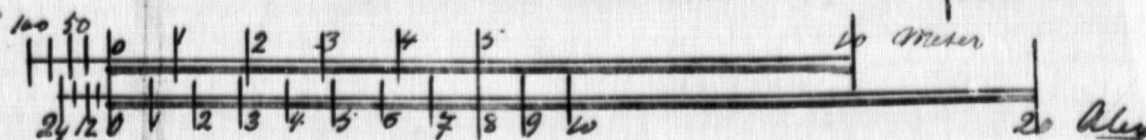
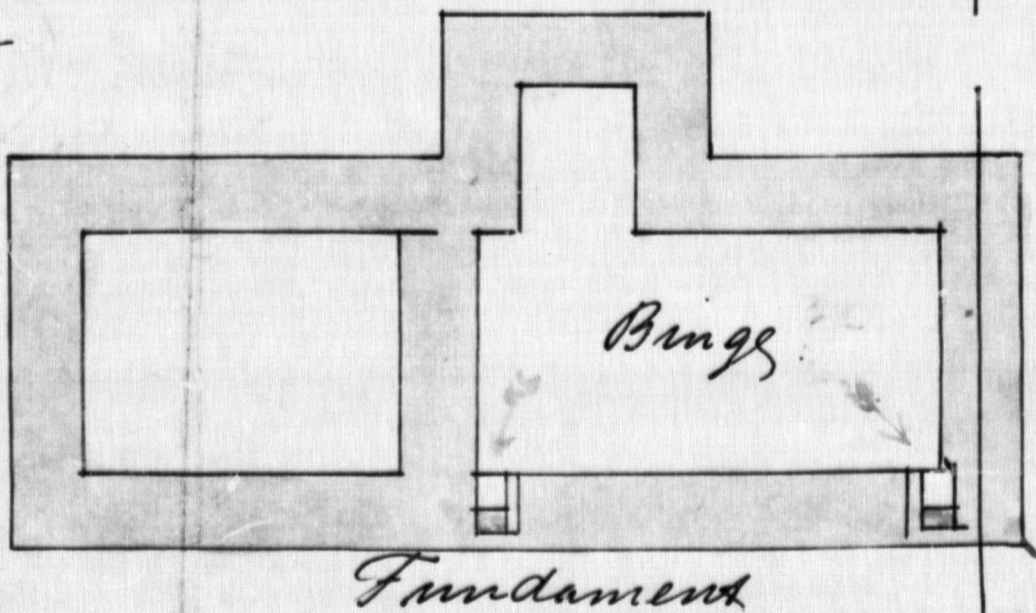
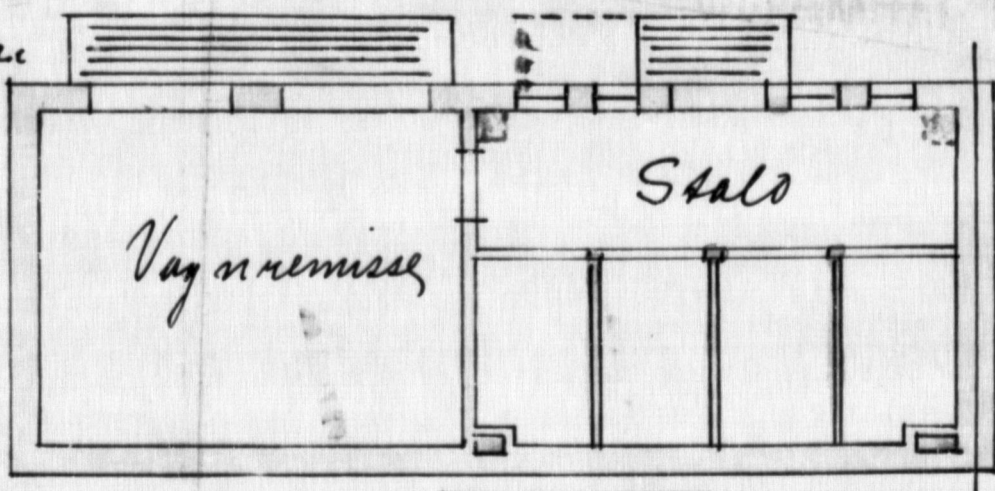
Pl. 6.

D. D. J. No. 186. 92.
 Bilag

ad. 1168-92 I ¹⁶²¹ 92.



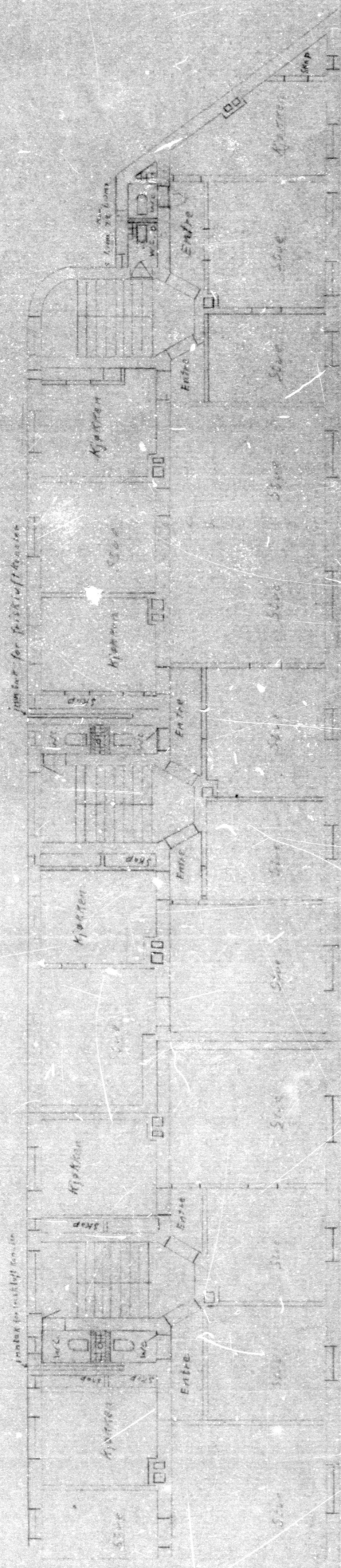
Snit Stald



9/92

Mr. Byggesten
 29 Aug. 92.

866-363-1030



SPALLING 44-16
INSTRUMENTAL ANALYSIS

INVERTED TYPE



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Nabolagsprofil

Sørligata 44 - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole	3 min
Linje 5N, 60	0.2 km
Tøyen	4 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.3 km
Heimdalsgata	12 min
Linje 17	1 km
Tøyen stasjon	14 min
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	3 min
342 elever, 19 klasser	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	6 min
203 elever, 13 klasser	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	10 min
451 elever, 23 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	15 min
617 elever, 44 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	14 min
431 elever, 30 klasser	1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole	18 min
576 elever	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

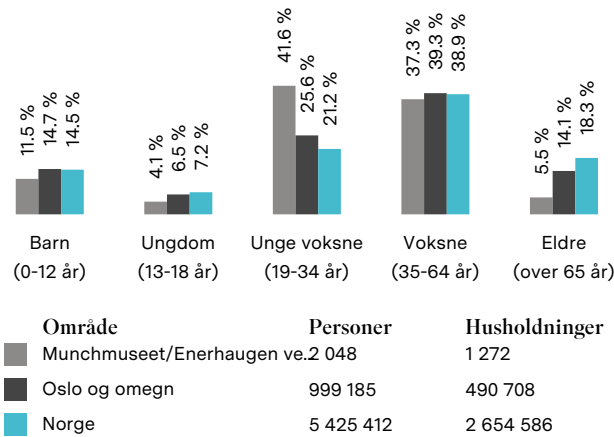
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Barnehager

Min Áربي	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år)	3 min
32 barn	0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	3 min
27 barn	0.3 km

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Tøyen	3 min
Post i butikk	0.2 km

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Schubelersgate friområde balløkke Ballspill

2 min  0.2 km
- 

Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill

2 min  0.2 km
- 

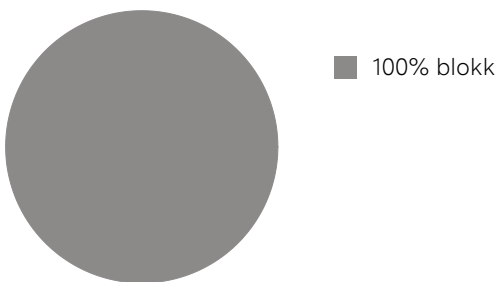
Tøyen Fitness og Tr.senter

3 min 
- 

CrossFit Gamlebyen

3 min 

Boligmasse



«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

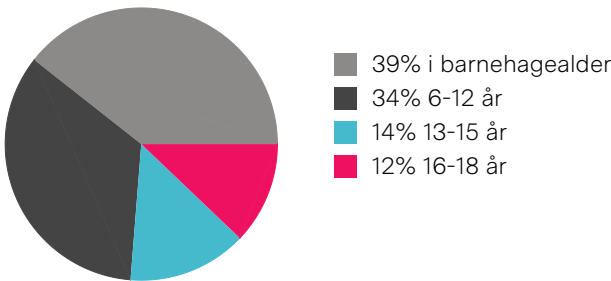
Tøyen Torg

4 min 
- 

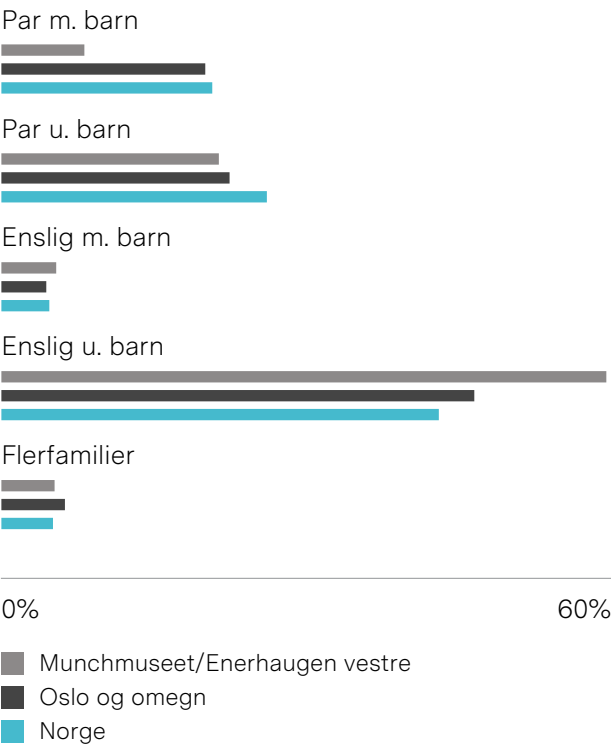
Boots apotek Tøyen

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

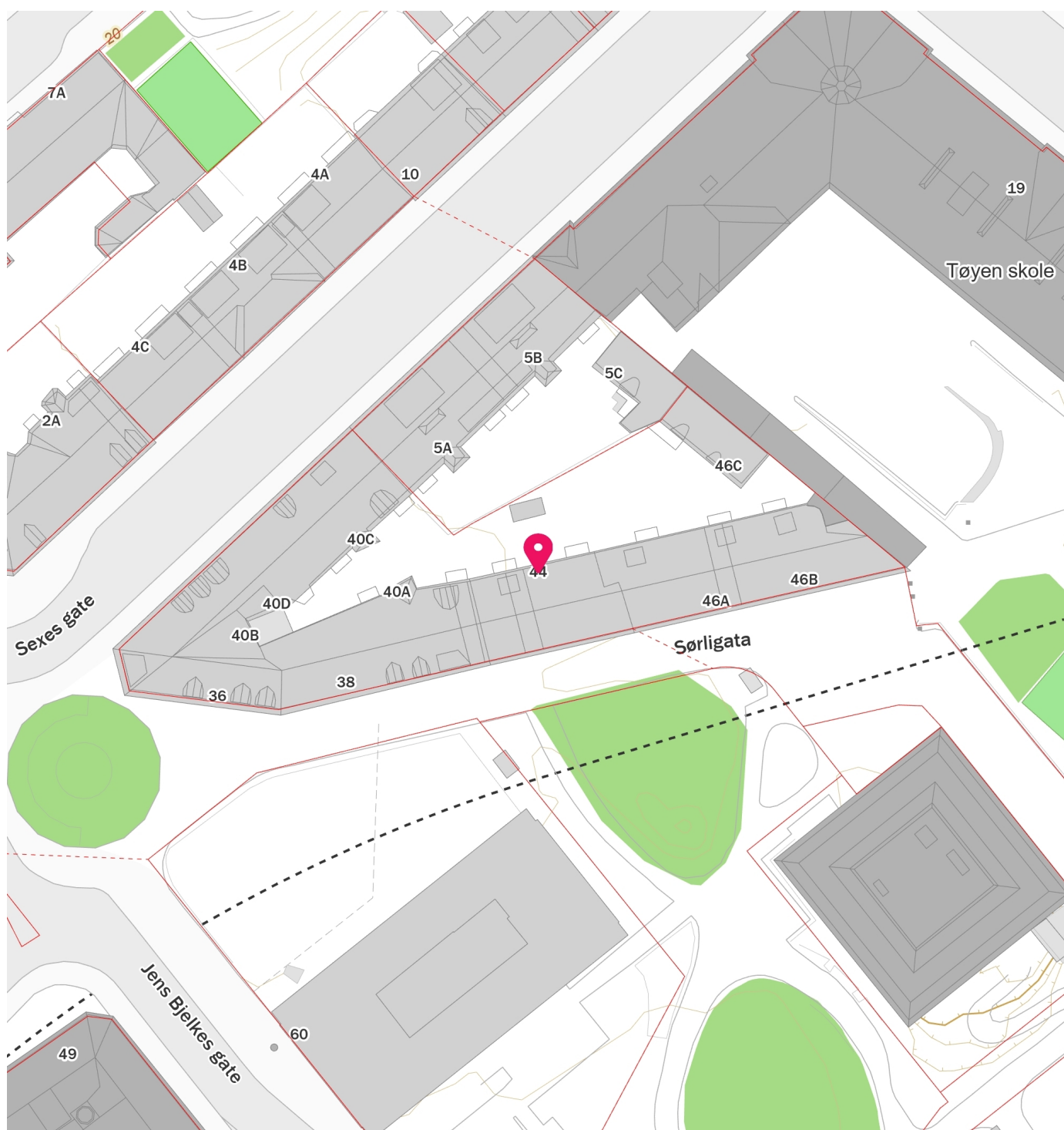
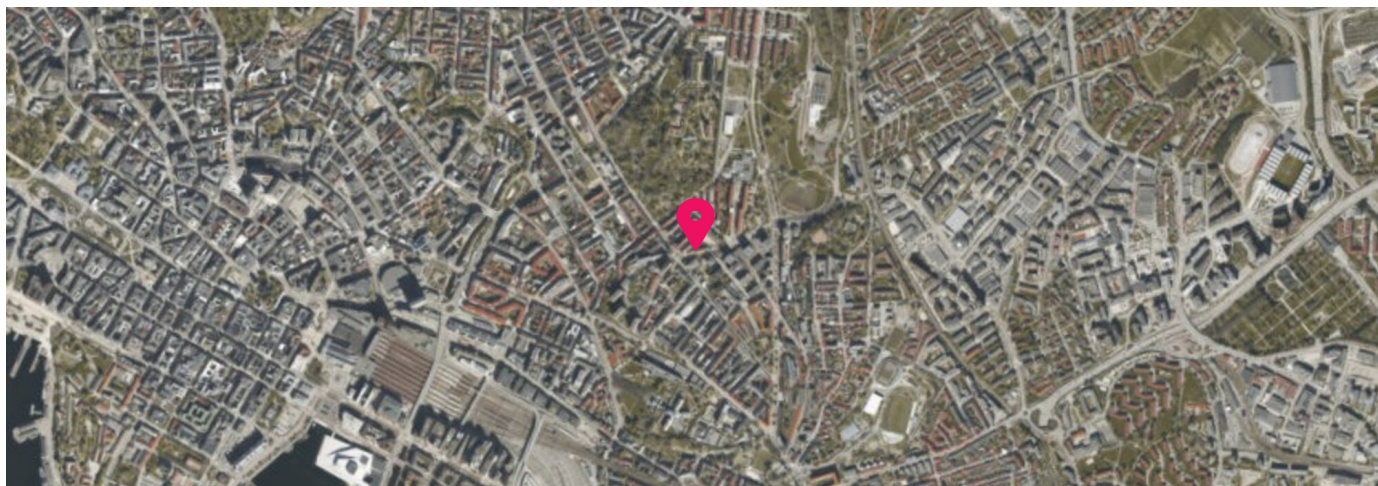


Familiesammensetning



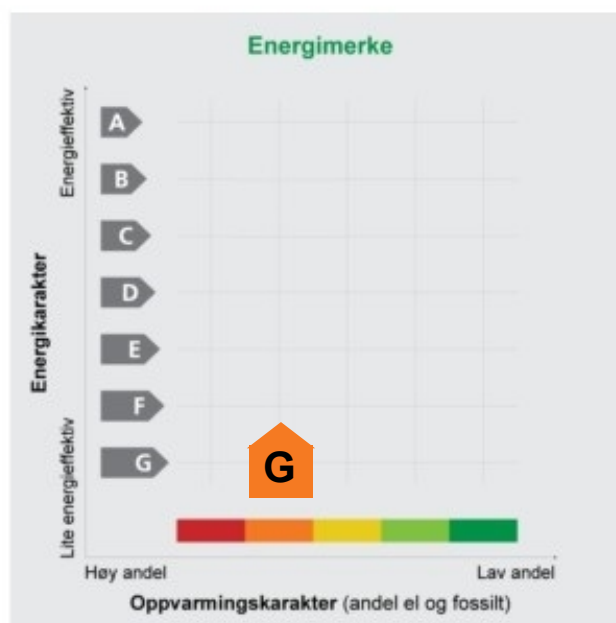
Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Sørligata 44
Postnr	0577
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	229
Bnr.	149
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	80581955
Bolignr.	H0302
Merkenr.	ee3641e9-5fbc-4df0-a6ec-0eb9189cc782
Dato.	04.01.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10,119 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10,119 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termografering og tetthetsprøving

- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1897
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 71
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørligata 44
Postnr/Sted: 0577 OSLO
Bolignr: H0302
Dato: 04.01.2023 20:10:10
Energimerkenr: ee3641e9-5fbc-4df0-a6ec-0eb9189cc782

Gårdsnr: 229
Bruksnr: 149
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 80581955

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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