

The image shows a bright, modern living and dining area. On the left, a grey sofa with a patterned cushion is visible. In the center, a wooden dining table with four chairs is set with a vase of pink tulips and a candle. To the right, another grey sofa is adorned with a light-colored cushion and a vase of red flowers. A white coffee table with two candles sits in front of it. Large windows on the right wall offer a view of a modern apartment building. A white radiator is positioned below the windows. A framed abstract painting hangs on the left wall. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Sørligata 8D, 0577 OSLO

**Lys og luftig 2-roms leilighet med
generøs takhøyde (3,07m) og
optimal planløsning | V.vann og
fyring inkl. | Heis**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Felleskostn.: Kr 2 973,-
Selger: Håvard Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 38/42 kvm
Tomtstr.: 2199 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 147
Snr. 65
Oppdragsnr.: 1008260013

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til denne flotte 2-roms leiligheten i Sørligata 8D!

Sentralt og tilbaketrukket til finner du Sørligata 8, midt i mellom Tøyen og Grønland med sin svært attraktive beliggenhet. Her får du kort gangavstand til "alt" en skulle trenge, med Tøyen torg som et yndet samlingspunkt for områdets beboere med flere kvaliteter.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Generøs takhøyde (3,07m), store vindusflater og dype vinduskarmer
- Heis og felles takterrasse av god størrelse
- Gjennomgående standard fra ombygningsår
- Sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet
- Ingen forkjøpsrett
- Varmtvann, fyring og bredbånd inkludert i husleie
- Selveierleilighet med mulighet for utleie
- Bygg fra 1938 gjort om til leiligheter i 2011

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	60
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 38 kvm Bad, entré, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 4 kvm Bod i samme etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod på leilighets plan på 3,8m². Boden er avrundet opp til 4m² i BRA-E, dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2199 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 2.199 kvm for sameiet.

Tomten er fellesareal for boligselskapet. At tomten er fellesareal innebærer at boligselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten i Sørligata 8D har en attraktiv beliggenhet på Enerhaugen – et ettertraktet område som forener urbant byliv med grønne og rolige omgivelser. Her bor du sentralt mellom Grønland og Tøyen, med umiddelbar nærhet til et bredt spekter av servicetilbud, kollektivtransport og varierte kultur- og fritidsopplevelser.

Området gir en svært effektiv hverdag. Tøyen T-banestasjon, med alle linjer, ligger kun få minutters gange unna. I tillegg er det kort vei til bussforbindelser, Oslo bussterminal og Oslo S. Bysykler i nærområdet gjør det enkelt å forflytte seg raskt og miljøvennlig i byen.

Enerhaugen og Tøyen har hatt en betydelig og positiv utvikling de senere årene. Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har etablert seg som et nytt tyngdepunkt for byliv, med spennende tilbud innen kultur, servering og rekreasjon. Gangbroene fra Grønland og Teaterplassen gir enkel adkomst til Barcode, Sørengas sjøbad og den populære strandpromenaden.

Tøyen har fått et løft med et levende og variert bymiljø rundt Tøyen Torg. Her finner du et rikt utvalg av kaféer og restauranter, blant annet Postkontoret og Skatten, samt flere hyggelige kaffebarer. I kort gangavstand ligger også Grønland Basar med Vinmonopol, spesialforretninger og restauranter, i tillegg til et stort utvalg frukt- og grøntbutikker.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med flere flotte grøntområder. Botanisk hage ligger like i nærheten og tilbyr vakre omgivelser, museum og kafé. Tøyenparken har store grøntarealer og treningsmuligheter, mens Ola Narr byr på flott utsikt over byen og brukes til både aking og skihopp vinterstid. Det er også kort vei til turstier langs Akerselva, Ekebergskrenten og hyggelige opplevelser på Kampen Økologiske Barnebondegård.

Dette er et område hvor pulserende byliv kombineres med grønne, rolige omgivelser. Med korte avstander til butikker, serveringssteder, parker og kulturtilbud – samt gangavstand til sentrum – ligger alt til rette for en komfortabel og urban livsstil midt i hjertet av Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygningen ble ombygget fra nærings lokaler til leiligheter i 2012.

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater Gulv - TG 2

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år

Sluk, membran og tettesjik - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Det var vanninntregning i taket over det ene vinduet på soverommet i 2012. Dette ble utbedret av utbygger i løpet av 2012.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Alliero

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taket hvor det var vanninntregning. Rommet / taket ble tørket og det ble lagt nytt belegg i tak og malt på nytt.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble utbedret i 2025 etter pålegg fra kommunen ved Vann og avløpsetaten.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Utbedring av avløpsrør, arbeidet er i prosess / utført og styret avventer godkjenning fra Vann og avløpsetaten.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Fått nabovarsel om bytting av vinduer i Tøyengata 27 og 29 da vinduene er gamle.

Standard

Se bildetekst for ytterligere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Følgende medfølger leiligheten:

Komfyr, kjøl/frysenskap og vaskemaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: [https://](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 81540587

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med radiatorer som er koblet til fjernvarme. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

103 890 (Omkostninger totalt)
115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primærbolig

Kr 995 196 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 980 785 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

37/4560

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 973,00,-

Herav:

Pr. dags dato:

Ekstern styreleder 159,00

Fjernvarme 492,00

Bredbånd 200,00

Felleskostnader 2 122,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 973

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen registrerte lån.

Andel fellesformue

Kr 11 662

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sørligata 8

Organisasjonsnummer

898661822

Om sameiet

Sameiet Sørligata 8 består av 77 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898661822, og ligger i bydel Gamle Oslo.

Styret

Styret kan nås på e-post: sorligata8@styrerommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Styret skal likevel opplyses om eierskiftet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det fremkommer ikke av sameiets vedtekter eller husordensregler at det foreligger hinder for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 147, seksjonsnummer 65 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedr. ombygging fra kontorbygg med bolig til boligbygg med næring i 1. etasje og riving av garasje datert 20.06.2012.

Videre foreligger det ferdigattest for utskiftning av heis datert 13.05.2019, samt ferdigattest for bytting av vinduer datert 17.06.2025.

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

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, S-2255.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C

Saksnummer 202008741

Smedgata 29 - Ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse:

Smedgata 25 A

Saksnummer 202004557

Smedgata 19 - 25 - Ombygging, fasadeendring og bruksendring av verksted/lager til 5 boliger - Bygg B - Tidligere adresse: Smedgata 25 B

Smedgata 41 A-B - Fasadeendring - Oppføring av balkonger

Saksnummer 200907183

Smedgata 9 - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer 202553043

Åkebergveien 12 - Midlertidig bruksendring av garasje i underetasje til minilager
Saksnummer 202452586

Sørligata 10 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202460808

Jens Bjelkes gate 43 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202459591

Tøyengata 26 B - Fasadeendringer
Saksnummer 201612235

Urtegata 48 B - Bruksendring av 1. etasje til frisør og servering
Saksnummer 202455313

Tøyengata 17 B - Utbygging av loft for underliggende leilighet, fem arker og fasadeendringer
Saksnummer 202011642

Norbygata 52 - Riving av bakgårdsbygning
Saksnummer 201505955

Tøyengata 27-29 - utskifting av vinduer
Saksnummer 202600539

Tøyengata 32 - mulig ulovlig endring av leiligheter
Saksnummer 202523302

Bystyret vedtok den 23.09.2015 ny kommuneplan for Oslo - "Oslo mot 2030". Her blir det lagt opp til god fortetting av indre by og stor utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter, og større endringer som fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i fremtiden i disse områdene. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i ny kommuneplan. Kart for aktuelle fortettingsområder finner du her: <http://od2.pbe.oslo.kommune.no/xkart/kpinnsyn/>. Mer informasjon om ny kommuneplan finner du her: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlaget er avtalt til 1% av kjøpesummen

Digital annonsering 7 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 2 990

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

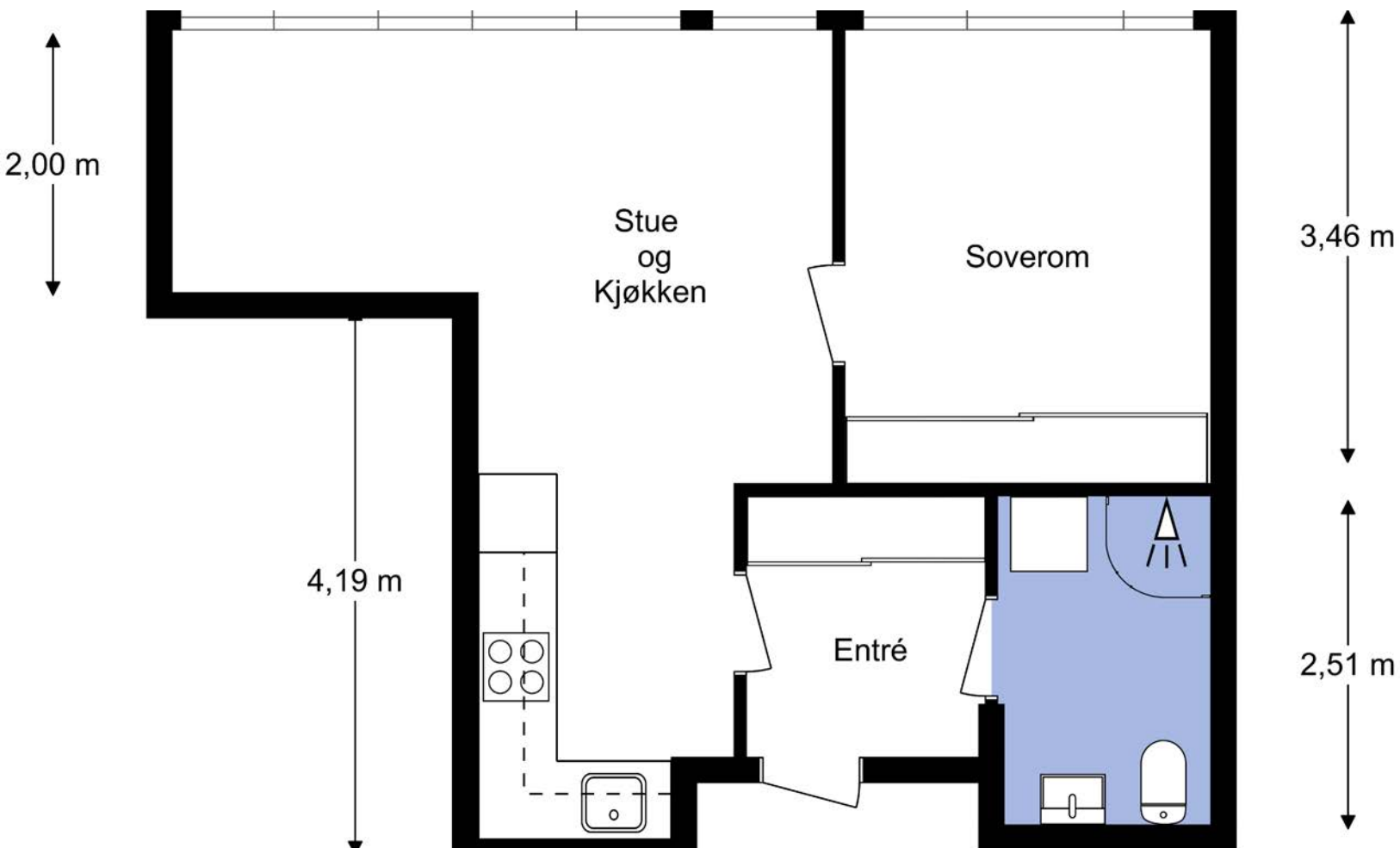
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

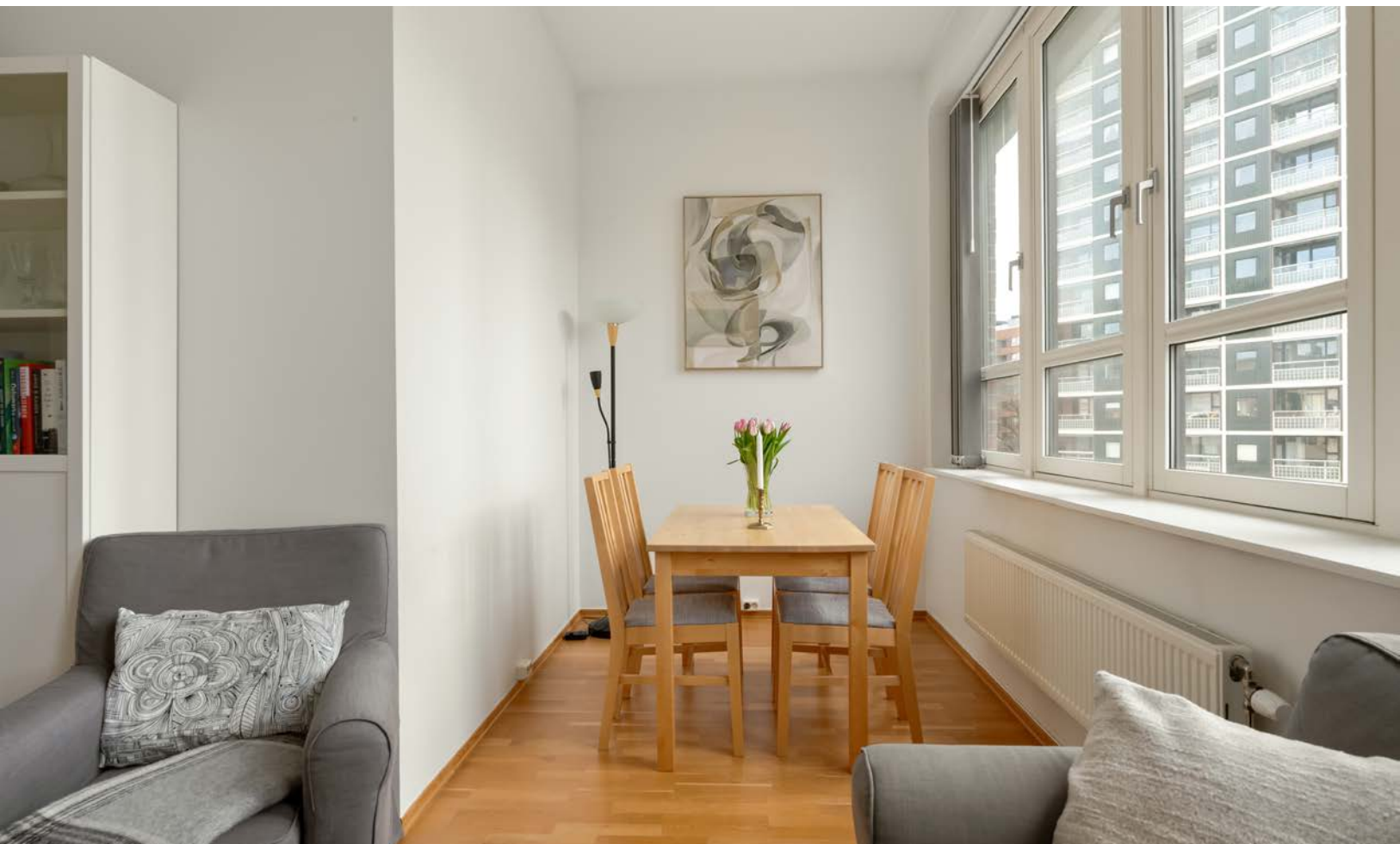
Salgsoppgavedato

26.01.2026





























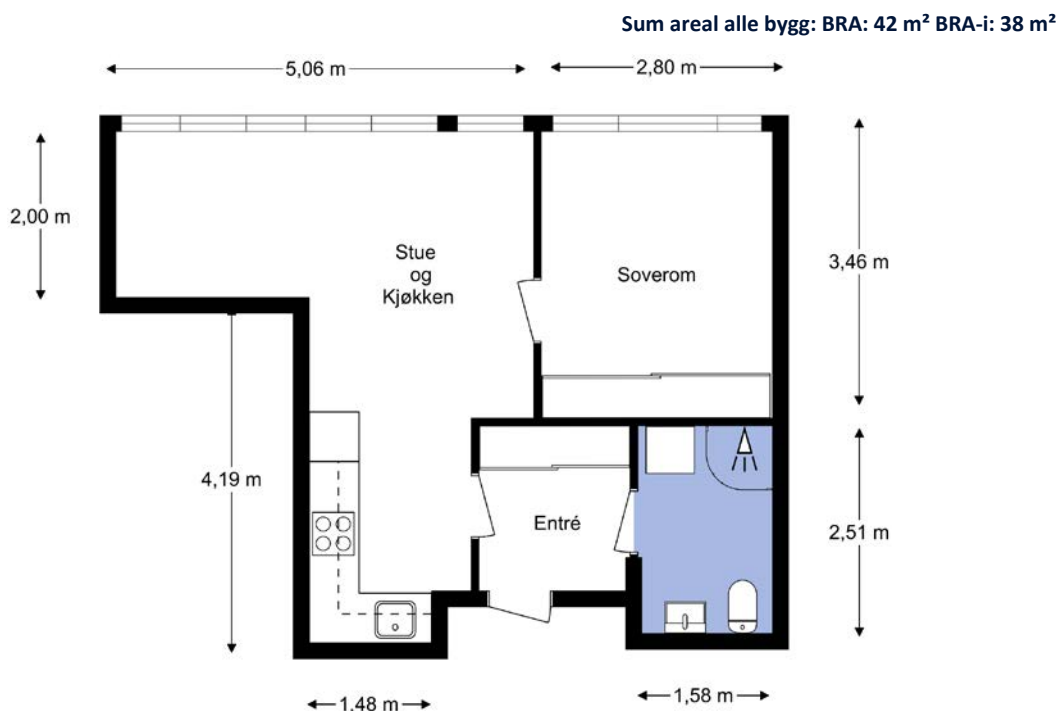
Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sørligata 8D , 0577 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 147, snr. 65



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 11838-26018

Referansenummer: RT1033

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

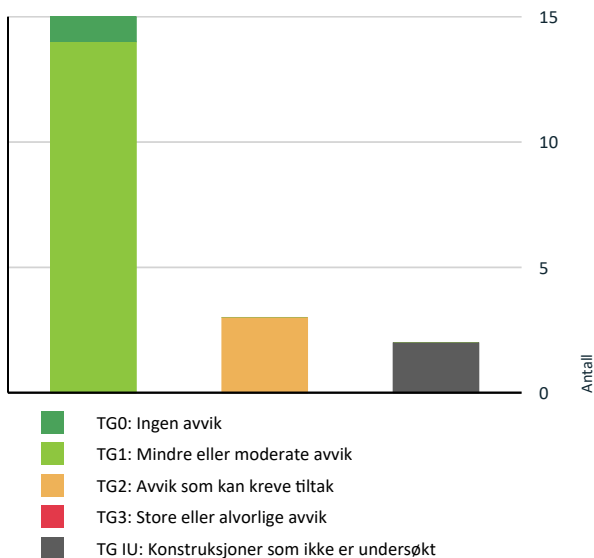
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Sørlogata 8 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Bygningen ble ombygget fra næringslokaler til leiligheter i 2011.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3.07m.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe svelling
i underkant av dørblad mot bad.

Årstall: 2011

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2011, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av
alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 26.06.2012.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på
en slik måte at det ikke oppstår
bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv
mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være
1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med system himling,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt relativ fuktighet i veggskille,
ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnische

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2011

LEILIGHET > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot bad viser måling på,
28% Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2011

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert i entre.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasjestopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken), dette for å forhindre at lekkasje skal kunne oppstå.

Årstall: 2011



Røropplegg i kjøkkenbenk



Samleskap for vannrør på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Mekanisk avtrekk/ tilluft i oppholdsrom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Årstall: 2011

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Årstall: 2011

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik

Tilstandsrapport

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2005 El-anlegget i leiligheten er opprinnelig fra 2011 ved oppføring av utbygger.
El-arbeid i leiligheten ble utført av HK elektro AS.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.**

**Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å**

Tilstandsrapport

oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i leiligheten.

Arbeid på el-anlegg krever dokumentasjon, fra utførende elektro virksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring.

Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann. Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.

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

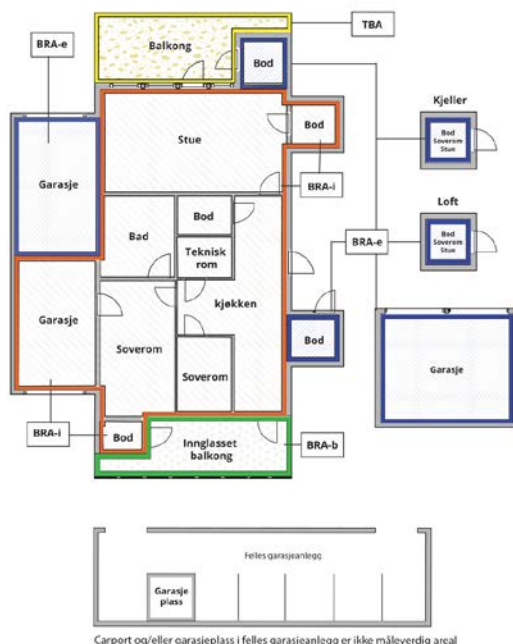
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	38			38	
Bod i 4.etg.		4		4	
SUM	38	4			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Bod i 4.etg.		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod på leilighets plan på 3,8m².
Bodenen er avrundet opp til 4m² i BRA-E,
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Håvard Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	147		65	2199 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Sørlogata 8D

Hjemmelshaver

Eriksen Håvard

Boligselskap

Sameiet Sørlogata 8

Eierandel

37 / 4560

Organisasjonsnr

898661822

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod på leilighets plan. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Bygningen ble ombygget fra nærings lokaler til leiligheter i 2005. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	26.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest bygning	26.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Håvard Eriksen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørligata 8D

0577 Oslo

0301-229/147/0/65



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det var vanninntregning i taket over det ene vinduet på soverommet i 2012. Dette ble utbedret av utbygger i løpet av 2012.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Alliero

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taket hvor det var vanninntregning. Rommet / taket ble tørket og det ble lagt nytt belegget i tak og malt på nytt.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT-teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble utbedret i 2025 etter pålegg fra kommunen ved Vann og avløpsetaten.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Utbedring av avløpsrør, arbeidet er i prosess / utført og styret avventer godkjenning fra Vann og avløpsetaten.



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Fått nabovarsel om bytting av vinduer i Tøyengata 27 og 29 da vinduene er gamle.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sørligata 8D - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

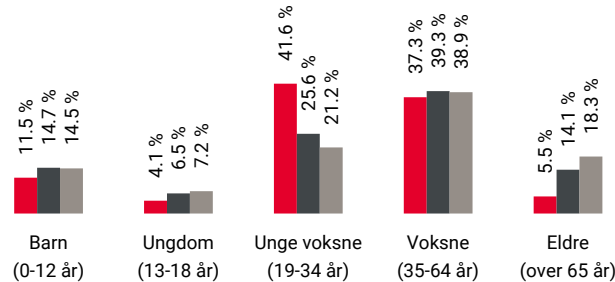


Naboskapet
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.1 km
Min Árbi	3 min

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Nordbygata dagligvare	4 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

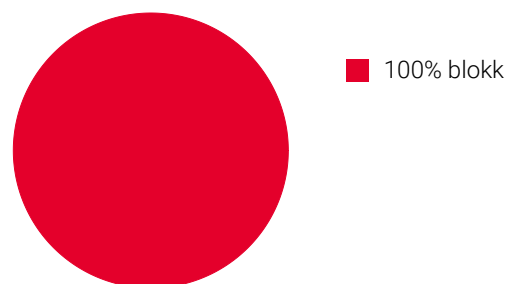
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tøyen skole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

🚴 Tøyen Fitness og Tr.senter 0 min 🚶

🚴 CrossFit Gamlebyen 4 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

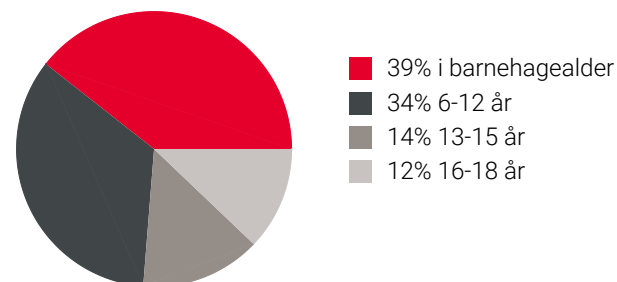


Varer/Tjenester

🛒 Grønland Basar 5 min 🚶

🏪 Apotek 1 Grønland 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

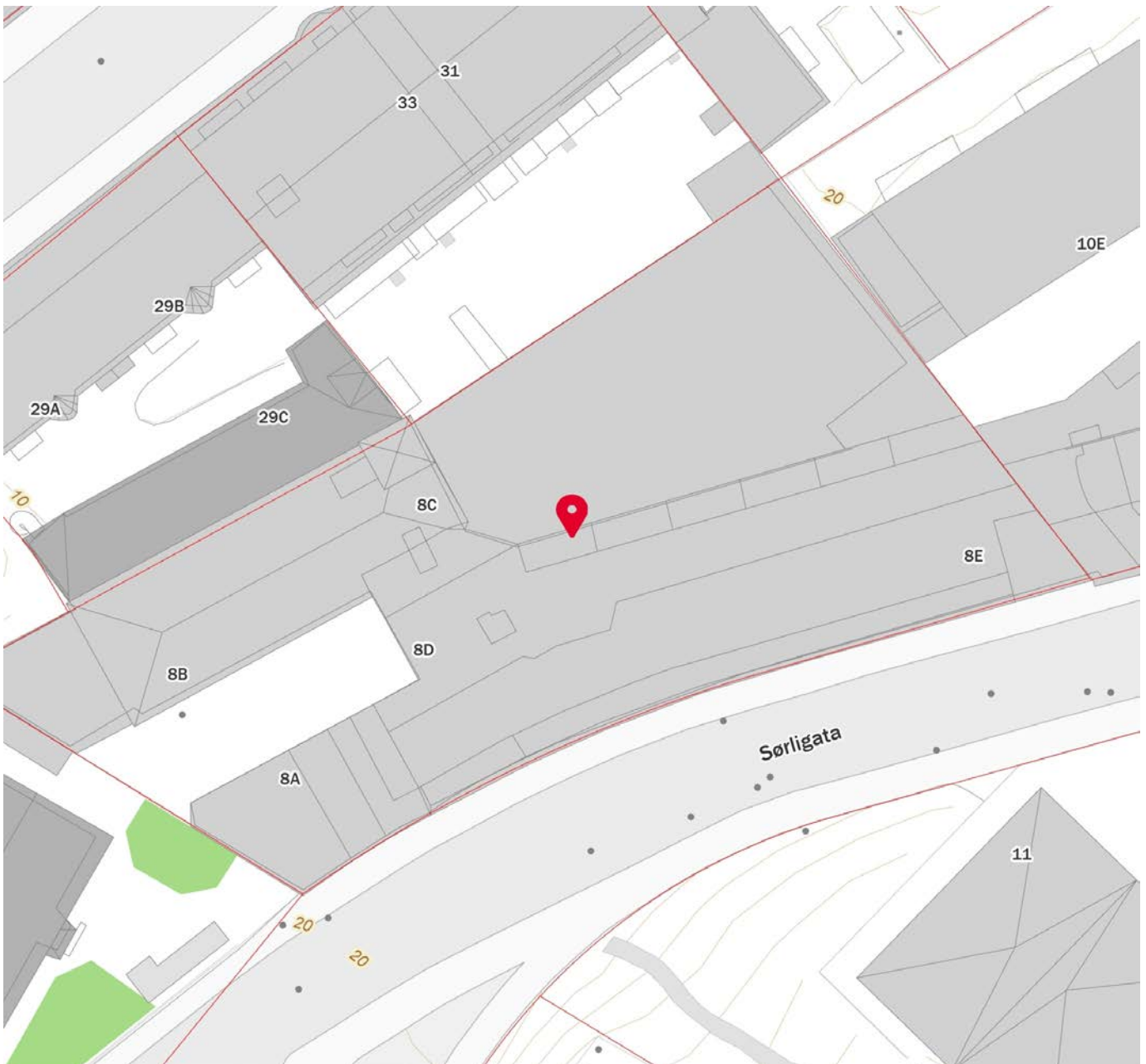
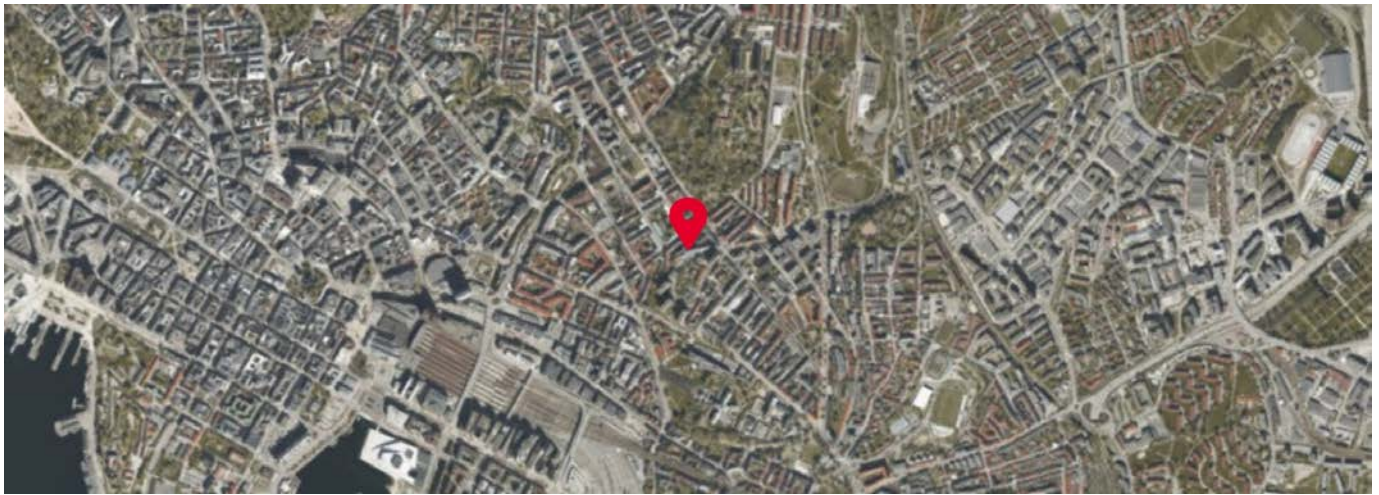


0% 60%

■ Munchmuseet/Enerhaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7449

SAMEIET SØRLIGATA 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRLIGATA 8

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7449>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØRLIGATA 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kari Anne Høven foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Kari Anne Høven er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust

Forslag til vedtak

Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7449 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 140 000 kr.

Beløpet er KPI justert med 4 % fra 2024.

Honorar til ekstern styreleder inngår ikke i denne summen.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Anne Høven

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Huka Johannessen
- Nana Fjellså

Sak 7

Honorar til ekstern styreleder (dersom ekstern styreleder blir valgt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Avtale om ekstern styreleder godkjennes.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. AVTALE 2025 ekstern styreleder - Sameiet Sorligata 8.pdf

Sak 8

Endring av vedtekt §7

Forslag fremmet av:

Håvard Nordeng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

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

Foreslått endring:

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

Begrunnelse:

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret mener det er viktig at styremedlemmer bor i sameiet.

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

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

Forslag til vedtak

Endring av vedtekt §7 fra:

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

Ny formulering av vedtekt :

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

Til generalforsamlingen i Sameiet Sørligata 8

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 06.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er omtrent som forventet, men det er et avvik i innkrevde felleskostnader på tre leiligheter, men på grunn av eierskifte blir dette inntektsført i 2025.

Budsjettet for 2024 var ikke helt oppdatert i forhold til innkreving for ekstern styreleder.

Andre driftskostnader er utbetaling fra forsikringsselskapet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift- og vedlikeholdskostnader, samt rådgivningstjenester fra OPAK.

Flere andre kostnader va under budsjett.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 26.02.2025
Styret i Sameiet Sørligata 8

Minh Hoang Nguyen /s/

Kari Anne Høven /s/

Tora Asledottir /s/

Roar Myklebust /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	276 428
SUM ANDRE INNTEKTER	276 428

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 634
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 634

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

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

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

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Styreleder skal dekkes av sameiets/styrets ansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler i henhold til årsmøtevedtak et styrehonorar til styreleder stort **kr. 11 723, - per måned**.

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

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

Honoraret **utbetales hver måned**.

§6 Taushetsplikt

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

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

§7 Utlegg

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

§8 Andre tjenester *)

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

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

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

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

Sameiet Sørligata 8

Behandlet på generalforsamlingen
10. april 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 7449 Selskapsnavn: SAMEIET SØRLIGATA 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kari Anne Høven er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Kenneth Korstad Langås og Roar Myklebust er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kari Anne Høven

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Martin Huka Johannessen

☐ Nana Fjellså

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekt §7

Endring av vedtekt §7 fra:

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

Ny formulering av vedtekt :

"Styret i sameiet skal bestå av seksjonseiere."

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7449

SAMEIET SØRLIGATA 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRLIGATA 8

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. september kl. 09:00 og lukker 16. september kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7449>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Beslutter finansieringsmodell for vedlikeholdstiltak

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SØRLIGATA 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Minh Hoang Nguyen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tora Asledottir og Roar Myklebust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Beslutter finansieringsmodell for vedlikeholdstiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beslutning av finansieringsmodell for vedlikeholdstiltak

Som styret tidligere har informert om skal vinduer og dører i 5. etasje i oppgang D byttes ut. I tillegg må nødlys i hele bygget skiftes da det er mange som er defekte og er viktig i forhold til brannsikkerhet i bygget.

Styret har i samarbeid med OPAK satt dette ut på anbud og tilbudene er nå klare.

Prisestimat på dører og vinder i 5. etasje oppgang D er satt til kr 1 191 853.-

Prisestimat på nødlys er satt til kr: 281 884.-

Til sammen utgjør dette kr: **1 473 737.-**

Dette ekstraordinære årsmøtet skal avgjøre hvordan disse kostnadene skal finansieres. Det er to muligheter:

1) Engangsinnbetaling fra sameierne

2) Opptak av lån i sameiet

Styret vil under redegjøre for de to ulike finansierings forslagene, se også egne vedlegg for hva dette vil koste hver enkelt enhet.

1) Engangsinnbetaling

Dette betyr at hver enhet i sameiet må betale inn en sum, fastsatt etter eierbrøken. Det vil utstedes faktura fra OBOS direkte til hver enkelt enhet. Styret vil jobbe for at dette skal skje i to runder, med en innbetaling før nyttår og en etter.

2) Opptak av lån

Styret har vært i kontakt med OBOS- Banken ang opptak av lån kr 1 500 000. Nedbetalingstid 30 år, estimert effektiv rente ca 8%. Total kostnad med opptak av lån etter 30 år er ca 3 900 000.

Hver enhet får da en månedlig høyere husleie, etter eierbrøk.

Vi gjør oppmerksom på offisiell lånesøknad ikke er sendt, dette gjøres først etter avstemming av finansierings forslag i ekstraordinært årsmøte. Det er derfor ikke 100% garantert at sameiet vil få innvilget lån. Lån til sameier er også en høy risiko for banker, da banken ikke har noe å ta pant i, som medfører høy rente på slike lån.

Forslag til vedtak 1

Vedlikeholdstiltaket finansieres gjennom engangsinnbetaling. Tilbudsevaluering fra OPAK godkjennes.

Forslag til vedtak 2

Vedlikeholdstiltaket finansieres gjennom opptak av lån. Tilbudsevaluering fra OPAK godkjennes.

Vedlegg

1. 141627 - Sørligata 8. Tilbudsevaluering.pdf
 2. Engangsinnbetaling, oversikt per seksjon.pdf
 3. Opptak av lån, estimert økning av husleie per måned..pdf
-

Sameiet Sørligata 8
v/ Minh Hoang Nguyen
sorigata8@styrerommet.no

Oslo, 22.07.2024

Deres ref.: Mihn Hoang Nguyen
Vår ref.: Tord Jarsve
Mobil: 46 62 10 56
E-post: Tord.jarsve@opak.no

Oppdragsnr.: 141627
Oppdragsnavn: Utskifting av vinduer og dører ved
etasjepåbygg i 5. etasje på Sørligata 8D.

TILBUDSEVALUERING/INNSTILLING/BUDSJETT

Det vises til utsendte forespørsler av 24.06.2024, «Tilbudsforespørsel, Sørligata 8D. Utskifting av vinduer og dører», samt tilbudsbehandling og referat fra tilbudsbehandling, datert 27.06.2024. Av 5 entreprenører som ble kontaktet for oppdraget, var 4 entreprenører som sa ja til å delta i tilbudskonkurransen. Av de 4 entreprenørene var det 1 entreprenør som meldte avbud, 1 som ikke sendte inn tilbudet til tilbudsfristen og 2 som leverte tilbud til fristen.

Det vises i denne forbindelse til tilbudsprotokoll av 10.07.2024, signert av Suzana Ismail og Tord Jarsve. Vi viser også til oversendte tilbud og vedlagt oppsett i Excel-ark der de innkomne tilbud er kontrollregnet og satt opp mot hverandre.

TILBUDENE:

Tilbud 1, VD Montasje AS

Tilbyder har inkludert opsjonspris i deres tilbudssum. Tilbudssum inkludert opsjonspris er kr. 1 391 131,74,- inkl. mva. Etter en kontrollregning av tilbudet og ekskludering av opsjonspris i tilbudssum, endres total tilbudssum til kr. 1 053 211,29,- ekskl. mva. og kr. 1 316 514,24,- inkl. mva.

Tilbyder har lagt ved sertifikat, med bekreftelse på at VD Montasje AS er registrert i StartBANK, iht. Sameiet Sørligata 8 sitt ønske og anmodning dokumentert i referat fra tilbudsbehandling.

Tilbyder har priset og fylt ut postene i masseoppsettet, med regnefeil der post D3.1 ikke er inkludert i sum for kapittel 3, men er inkludert i totalsum. Videre har tilbyder inkludert opsjonspris i totalsum. VD Montasje AS har det dyreste tilbudet, men billigste opsjonspris.

Byggetid er tilbudt til 30 kalenderdager, men det inkluderer ikke evt. søknadsprosess og leveringstid for vinduene. Tilbyder kan starte arbeidet med evt. søknad, samt kontrollmåling av vinduer i august og utskiftingsarbeidet i oktober/november.

Tilbyder har priset alternativ dekking av kostnader for rigg og drift ved forlengelse av byggetiden av årsaker som byggherren bærer ansvaret for med kr 1 000,- per. arbeidsdag.

Timepriser per. fag for timesarbeider er satt fra kr 650,- til kr 1 000,-. Påslag for materiell og underentreprenør er tilbudt til 15%.

Korrigert totalsum, inkludert opsjonsspris, er regnet til kr. 1 391 131,74,- inkl. mva. OPAK anbefaler å avvente eventuelle avklaringer med tilbyder til etter avklaringer er gjennomført med tilbyder 2.

Tilbud 2, Palmberg AS

Tilbudssum inkludert opsjonsspris er kr. 975 527,85,- inkl. mva. Etter en kontrollregning av tilbudet, endres ikke total tilbudssum. Tilbyder har priset og fylt ut postene i masseoppsettet, uten regnefeil. Palmgren AS har det rimeligste tilbudet, men dyreste opsjonsspris.

Tilbyder har lagt ved sertifikat, med bekreftelse på at Palmgren AS er registrert i StartBANK, iht. Sameiet Sørligata 8 sitt ønske og anmodning, dokumentert i referat fra tilbudsbehandling.

Byggetid er tilbudt til 21 kalenderdager. Tilbyder tilbyr byggestart innen oktober 2024 og 50 kalenderdager etter bestilling.

Tilbyder har priset alternativ dekking av kostnader for rigg og drift ved forlengelse av byggetiden av årsaker som byggherren bærer ansvaret for med kr 10 444,- per. arbeidsdag.

Timepriser per. fag for timesarbeider er satt fra kr 700,- til kr 1 100,-. Påslag for materiell og underentreprenør er tilbudt til 15%.

Total tilbudssum, inkludert opsjonsspris, er regnet til kr. 1 067 024,84,- inkl. mva. OPAK anbefaler Sameiet Sørligata 8 å avholde avklaringsmøte med tilbyder 2.

BUDSJETT:

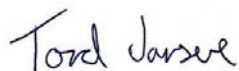
OPAK har satt opp budsjetter for de to entreprenørene. Budsjettene inkluderer korreksjon av sum, opsjoner og tillegg for uforutsette kostnader, for å illustrere forskjell i de totale kostnadene i prosjektet. Årsaken til uforutsette kostnader, er fordi det erfaringsmessig ofte vil være noe uforutsett i et byggeprosjekt. I dette tilfelle kan det være et visst omfang av reparasjonsarbeider på bakenforliggende konstruksjoner, råte etc.

Ved valg av **tilbyder nr. 1 VD Montasje AS**, foreslår vi et budsjett for arbeidene til **ca. kr 1 520 991,37,- inkl. mva.**

Ved valg av **tilbyder nr. 2, Palmgren AS**, foreslår vi et budsjett for arbeidene til **ca. kr 1 191 853,58,- inkl. mva.**

Vi viser til Excel-dokumentet «141627 - Sørligata 8. Sammenstilling av tilbud», hvor budsjettberegninger fremkommer.

for **OPAK AS**

A handwritten signature in blue ink that reads "Tord Jarsve".

Tord Jarsve
Byggfaglig Spesialrådgiver

Vedlegg: Oppsett i Excel, «141627 - Sørligata 8. Sammenstilling av tilbud».

Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Areal	Boligadresse	Engangsinnbetaling Innskudd til sammen
				1 500 000
H0102	10	47	Sørligata 8 D	15 461
H0103	11	47	Sørligata 8 D	15 461
H0104	12	47	Sørligata 8 D	15 461
H0105	13	49	Sørligata 8 D	16 118
H0106	14	34	Sørligata 8 D	11 184
H0107	15	47	Sørligata 8 D	15 461
H0108	16	47	Sørligata 8 D	15 461
H0109	17	49	Sørligata 8 D	16 118
H0110	18	47	Sørligata 8 D	15 461
H0111	19	55	Sørligata 8 D	18 092
H0112	20	51	Sørligata 8 D	16 776
H0113	21	72	Sørligata 8 D	23 684
H0202	22	29	Sørligata 8 C	9 539
H0203	23	34	Sørligata 8 C	11 184
H0204	24	36	Sørligata 8 C	11 842
H0205	25	37	Sørligata 8 C	12 171
H0201	26	85	Sørligata 8 C	27 961
H0201	27	57	Sørligata 8 D	18 750
H0202	28	47	Sørligata 8 D	15 461
H0203	29	47	Sørligata 8 D	15 461
H0204	30	47	Sørligata 8 D	15 461
H0205	31	49	Sørligata 8 D	16 118
H0206	32	34	Sørligata 8 D	11 184
H0207	33	47	Sørligata 8 D	15 461
H0208	34	47	Sørligata 8 D	15 461
H0209	35	49	Sørligata 8 D	16 118
H0210	36	47	Sørligata 8 D	15 461
H0211	37	55	Sørligata 8 D	18 092
H0212	38	51	Sørligata 8 D	16 776
H0213	39	72	Sørligata 8 D	23 684
H0302	40	68	Sørligata 8 C	22 368
H0303	41	87	Sørligata 8 C	28 618
H0304	42	36	Sørligata 8 C	11 842
H0305	43	37	Sørligata 8 C	12 171
H0301	44	74	Sørligata 8 C	24 342
H0301	45	60	Sørligata 8 D	19 737
H0302	46	57	Sørligata 8 D	18 750
H0303	47	47	Sørligata 8 D	15 461
H0304	48	47	Sørligata 8 D	15 461
H0305	49	47	Sørligata 8 D	15 461
H0306	50	49	Sørligata 8 D	16 118
H0307	51	48	Sørligata 8 D	15 789
H0308	52	47	Sørligata 8 D	15 461
H0309	53	47	Sørligata 8 D	15 461
H0310	54	49	Sørligata 8 D	16 118
H0311	55	47	Sørligata 8 D	15 461
H0312	56	54	Sørligata 8 D	17 763
H0313	57	51	Sørligata 8 D	16 776
H0314	58	72	Sørligata 8 D	23 684
H0401	59	43	Sørligata 8 D	14 145
H0402	60	57	Sørligata 8 D	18 750
H0403	61	47	Sørligata 8 D	15 461
H0404	62	47	Sørligata 8 D	15 461
H0405	63	47	Sørligata 8 D	15 461
H0406	64	49	Sørligata 8 D	16 118
H0407	65	37	Sørligata 8 D	12 171
H0408	66	47	Sørligata 8 D	15 461
H0409	67	47	Sørligata 8 D	15 461
H0410	68	50	Sørligata 8 D	16 447
H0411	69	47	Sørligata 8 D	15 461
H0412	70	66	Sørligata 8 D	21 711
H0501	71	90	Sørligata 8 D	29 605
H0502	72	82	Sørligata 8 D	26 974
H0503	73	60	Sørligata 8 D	19 737
H0504	74	59	Sørligata 8 D	19 408
H0505	75	59	Sørligata 8 D	19 408
H0506	76	59	Sørligata 8 D	19 408
H0507	77	48	Sørligata 8 D	15 789
-	78	54	Sørligata 8 D	17 763
-	79	66	Sørligata 8	21 711
-	80	635	Sørligata 8	208 882
H0102	81	29	Sørligata 8 C	9 539
H0103	82	34	Sørligata 8 C	11 184
H0104	83	36	Sørligata 8 C	11 842
H0105	84	37	Sørligata 8 C	12 171
H0101	85	85	Sørligata 8 C	27 961
-	86	57	Sørligata 8	18 750
4560				1 500 000

Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Areal	Boligadresse	Opptak av lån kr 1 500 000 Estimert økning av husleie pr mnd
H0102	10	47	Sørligata 8 D	144
H0103	11	47	Sørligata 8 D	144
H0104	12	47	Sørligata 8 D	144
H0105	13	49	Sørligata 8 D	150
H0106	14	34	Sørligata 8 D	104
H0107	15	47	Sørligata 8 D	144
H0108	16	47	Sørligata 8 D	144
H0109	17	49	Sørligata 8 D	150
H0110	18	47	Sørligata 8 D	144
H0111	19	55	Sørligata 8 D	169
H0112	20	51	Sørligata 8 D	157
H0113	21	72	Sørligata 8 D	221
H0202	22	29	Sørligata 8 C	89
H0203	23	34	Sørligata 8 C	104
H0204	24	36	Sørligata 8 C	111
H0205	25	37	Sørligata 8 C	114
H0201	26	85	Sørligata 8 C	261
H0201	27	57	Sørligata 8 D	175
H0202	28	47	Sørligata 8 D	144
H0203	29	47	Sørligata 8 D	144
H0204	30	47	Sørligata 8 D	144
H0205	31	49	Sørligata 8 D	150
H0206	32	34	Sørligata 8 D	104
H0207	33	47	Sørligata 8 D	144
H0208	34	47	Sørligata 8 D	144
H0209	35	49	Sørligata 8 D	150
H0210	36	47	Sørligata 8 D	144
H0211	37	55	Sørligata 8 D	169
H0212	38	51	Sørligata 8 D	157
H0213	39	72	Sørligata 8 D	221
H0302	40	68	Sørligata 8 C	209
H0303	41	87	Sørligata 8 C	267
H0304	42	36	Sørligata 8 C	111
H0305	43	37	Sørligata 8 C	114
H0301	44	74	Sørligata 8 C	227
H0301	45	60	Sørligata 8 D	184
H0302	46	57	Sørligata 8 D	175
H0303	47	47	Sørligata 8 D	144
H0304	48	47	Sørligata 8 D	144
H0305	49	47	Sørligata 8 D	144
H0306	50	49	Sørligata 8 D	150
H0307	51	48	Sørligata 8 D	147
H0308	52	47	Sørligata 8 D	144
H0309	53	47	Sørligata 8 D	144
H0310	54	49	Sørligata 8 D	150
H0311	55	47	Sørligata 8 D	144
H0312	56	54	Sørligata 8 D	166
H0313	57	51	Sørligata 8 D	157
H0314	58	72	Sørligata 8 D	221
H0401	59	43	Sørligata 8 D	132
H0402	60	57	Sørligata 8 D	175
H0403	61	47	Sørligata 8 D	144
H0404	62	47	Sørligata 8 D	144
H0405	63	47	Sørligata 8 D	144
H0406	64	49	Sørligata 8 D	150
H0407	65	37	Sørligata 8 D	114
H0408	66	47	Sørligata 8 D	144
H0409	67	47	Sørligata 8 D	144
H0410	68	50	Sørligata 8 D	154
H0411	69	47	Sørligata 8 D	144
H0412	70	66	Sørligata 8 D	203
H0501	71	90	Sørligata 8 D	276
H0502	72	82	Sørligata 8 D	252
H0503	73	60	Sørligata 8 D	184
H0504	74	59	Sørligata 8 D	181
H0505	75	59	Sørligata 8 D	181
H0506	76	59	Sørligata 8 D	181
H0507	77	48	Sørligata 8 D	147
-	78	54	Sørligata 8 D	166
-	79	66	Sørligata 8	203
-	80	635	Sørligata 8	1 950
H0102	81	29	Sørligata 8 C	89
H0103	82	34	Sørligata 8 C	104
H0104	83	36	Sørligata 8 C	111
H0105	84	37	Sørligata 8 C	114
H0101	85	85	Sørligata 8 C	261
-	86	57	Sørligata 8	175

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.09.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 16.09.24

Selskapsnummer: 7449 Selskapsnavn: SAMEIET SØRLIGATA 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Minh Hoang Nguyen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tora Asledottir og Roar Myklebust er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Beslutter finansieringsmodell for vedlikeholdstiltak

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vedlikeholdstiltaket finansieres gjennom engangsinnbetaling. Tilbudsevaluering fra OPAK godkjennes.
- ☐ Vedlikeholdstiltaket finansieres gjennom opptak av lån. Tilbudsevaluering fra OPAK godkjennes.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

FORELØPIGE
VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SØRLIGT.8
GNR. 229 13NR. 147, OSLO

Endret på sameiermøtet 25.04.2016, 27.03.2017, 17.06.2022 og 10.04.2025

§1

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

Sameiet består av 75 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret.

§ 2

Eierforhold m.v.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 1a, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for den enkelte seksjon.

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

Sameiets fellesareal.

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

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

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

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

§ 3

Sameiernes rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsansvaret omfatter

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

Oppsetting av markiser, utvendige persienner og parabolantenne kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

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

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

§ 4

Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært sameiermøte skal behandle:

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

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

§ 5

Sameiermøtes kompetanse

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

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

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

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

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

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

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. § 4, 7. og 8. ledd gjelder tilsvarende.

§ 7

Styret

Styret består av inntil 4 medlemmer i tillegg til varamedlemmer.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektivere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret er videre ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold m.v. av eiendommen, hvilket skal være i overensstemmelse med lov, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Forretningsfører

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

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

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

§ 9

Revisjon

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

§10

Fellesutgifter

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomskatt
- (b) eiendomsforsikring,
- (c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- (d) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder personheiser og adkomstarealer
- (e) kostnader til vaktmestertjenester
- (f) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (g) kostnader til fjernvarme

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder felles takterrasse, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Boligene betaler utgifter til fyring og varmtvann til boligseksjonene. Utgiftene nevnt i dette kulepunkt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht sameiebrøk.
- Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk, herunder heis, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode. Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler for sin avfallsfjerning. For fyring og varmtvann betaler næringsseksjonene etter egen undermåler pr. næringsseksjon.
- Kostnader til kabel-TV/bredband, fordeles med lik del på hver boligseksjon.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

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

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

§ 11

Parkeringsplasser

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

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

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

§ 1 2

Utleie av boder

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

§ 13

Ansvar for sameiets forpliktelser

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

§ 14

Mislighold

Pålegg om salg

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

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

§ 1 5

Ugildhet for styremedlemmer m.v.

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

§ 1 6

Husordensregler

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

§ 1 7

Tvistemål

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

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

Husordensregler for Sameiet Sørligata 8

§ 1 Sikkerhet

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

§ 2 Innvendige fellesarealer

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

§ 3 Avfall

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

§ 4 Ro

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

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

§ 5 Utvendige fellesarealer

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

Parkering er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

§ 6 Lekkasje

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

§ 7 Skadedyr

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

§ 8 Grilling

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



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørligata 8D
0577 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie

Telefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre