

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Lars Berge

Mobil 489 92 004

E-post lars.berge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 168 186,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 7 969 536,-
Felleskostn.: Kr 9 361,-
Selger: Newline Europe
Versicherung AG
SCOR Europe SE
Hdi Global Speciality Se

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Tomtstr.: 1839 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 149
Andelsnr.: 51
Oppdragsnr.: 1006250155

Deres nye hjem?

Drømmer du om en bolig med særpreg og god standard - med moderne løsninger, samtidig som du bor i et klassisk og rolig bymiljø? I Sørligata 44 får du en gjennomført loftsleilighet med synlige bjelker, god romfølelse og en planløsning som utnytter arealet på en smart og funksjonell måte. Leiligheten ligger høyt og usjenert til, med utgang til en privat takterrasse.

Lys stue m/ vedovn og åpen kjøkkenløsning
Tidløs kjøkkeninnredning fra HTH m/ kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
Generøs takhøyde på 3,51m
Enstavs parkettgulv av eik
Tre gode soverom + kontor
Flislagt bad (17) med dobbeldusj, opplegg for vaskemaskin og varme i gulv
Takterrasse med utsyn mot grønne omgivelser
Gode oppbevaringsmuligheter
Attraktiv beliggenhet i skjermet blindgate ved Sørli plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	89
Energiattest	204
Nabolagsprofil	215
Budskjema	223

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 93 m² Entre/gang, bad, stue/kjøkken, kontor og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m² Takterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bra-i (Målbart areal): 93 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde):23 kvm.

=Totalt gulvarealareal for loftet: 116 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. kvm. uten hensyn til skråtak m.m.)

I tillegg lagerhems/hems, som ikke er målbart areal.

Sjakt for en ventilasjonskanal som ikke omfatter denne leiligheten, er ikke medregnet i leilighetens areal.

I denne leiligheten er det avvik i forhold til fremviste tegninger og dagens planløsning.

Med dagens planløsning er ett soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor.

Dette kontoret tilfredsstiller ikke krav til et rom for varig opphold.

Det er på den fremviste tegningen inntegnet et separat klosett, som ikke er bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1839 m²

Beliggenhet

Velkommen til Tøyen og et av nabolagets mest populære områder- Enerhaugen!

Leiligheten ligger meget sentralt til på Enerhaugen - med gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud. Et stort utvalg av butikker, offentlig kommunikasjon som buss og T - banestasjon noen minutter unna.

Tøyen

Dette er et populært område som har fått et vesentlig løft de siste årene. Her er det mange gode og varierte tilbud til både unge voksne og barnefamilier. Tøyen har en svært gunstig og sentral plassering i Oslo by, som gjør at det er korte avstander til blant annet Grünerløkka, sentrum, Gamlebyen, Bjørvika, Sørenga, Grønland og Kampen. Boligen ligger kun få minutter fra Tøyen T-banestasjon hvor man har tilgang til alle T-banens linjer. Området har også gode transportmuligheter med busslinjene 20, 60 og 37.

Servicefasiliteter

På Tøyen Torg og i området rundt finner man et bredt utvalg av restauranter, kaféer, bakeri, matbutikker, apotek, bibliotek og lekeplasser. Noen av de mest populære utestedene er Postkontoret og Skatten, hvor det serveres god mat og drikke i trivelige omgivelser. Her arrangeres det også konserter, quiz, debatter, lanseringer m.m. Bibliotekene Deichman på Tøyen Torg ble pusset opp for noen år siden og er nå attraktive arenaer for både barn og voksne. Hver lørdag arrangeres blant annet "barnas lørdag" med lesestund og opplegg for de minste. På bibliotekets avdeling for ungdommer er det kun ungdommene som får lov til å komme inn. Dette biblioteket vant Årets Bibliotek i 2017, og i 2019 ble begge bibliotekene tildelt Oslo kommunes folkehelsepris.

Kort vei til parkliv

På Tøyen er det også flere store grøntarealer, som Tøyenparken og Botanisk hage. Tøyenparken er et stort parkområde som kan utnyttes både på vinterstid og sommertid. Fra toppen av Tøyenparken har man utsikt over hele byen, og når det er snø blir dette tidenes akebakke for både store og små. I tillegg kjøres det opp skiløyper. På sommeren er parken et perfekt sted for å treffe venner og familie til grilling og sene kvelder. Her arrangeres Øyafestivalen i august hvert år, en festival som trekker til seg noen av Norge og verdens største artister. Miniøya - Øyafestivalens versjon for barna - arrangeres også her hvert år. Øverst i Tøyenparken finner man det populære Tøyenbadet som oppgraderes og vil stå ferdig i 2024. Fra Tøyen togstasjon, som er plassert rett ovenfor Tøyenbadet, kan man ta toget rett ut i marka!

Botanisk hage er en vakker, grønn oase midt i byen. Her kan man vandre blant mer enn 7500 plantearter og stoppe innom kaféen Handwerk som selger økologisk og kortreist mat. Her finner vi også Naturhistorisk, Geologisk og Zoologisk museum, og om høsten viser Botanisk hage seg fra sin beste side med alle sine røde og oransje blader.

Munch-museet er blitt flyttet til Bjørvika. Som kompensasjon for dette, vedtok Oslo byråd å gjennomføre et løft for Tøyen-området. Dette løftet har allerede ført til en rekke forbedringer i området. Blant annet så har hele Tøyen Torg blitt renoveret, og restauranter og kaféer har blitt invitert inn til å etablere seg. Tøyen skole har fått et omfattende løft og det har blitt gjort mange tiltak for å forbedre bomiljøene i området.

Idylliske Kampen

Leiligheten har også nærhet til Kampen, som er et sjarmerende område med fargerike trehus. Her finner man Kampen park, kaféer og Kampen Økologiske Barnebondegård, som er en liten bondegård midt i byen hvor man kan grille pølser over bålpannen og hilse på flere forskjellige dyr.

Grønland

Det er heller ikke langt til alt av servicetilbud på Grønland, f.eks. Grønland Basar, et hyggelig handlesenter med unikt utvalg. Her er det vinmonopol, butikker og diverse restauranter. Her møtes det eksotiske med det norske. Tilbaketrukket fra Grønlands gater ligger Teaterplassen, som tilbyr kaffebarer, spisesteder og hyggelig uteservering.

En bydel i utvikling

Bydel Gamle Oslo er under stor utvikling med Barcode og Sørenga i spissen. Store byggeprosjekter i tilknytning til "Fjordbyen" er gjennomført og gir en synlig merverdi for Grønlandsområdet/ Enerhaugen spesielt. En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under på plass. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga sjøbad, som er en fantastisk badeplass midt i Oslo by er en kort sykkel tur unna.

Velkommen til et sentralt, urbant og grønt nabolag!

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

- Min Árbi, 2 min gange
- Langleiken barnehage (1-5 år), 3 min gange
- Enerhaugen barnehage (1-5 år), 3 min gange

Skolekrets

- Tøyen skole (1-7 kl.), 3 min gange
- Vahl skole (1-7 kl.), 6 min gange
- Lakkegata skole (1-7 kl.), 10 min gange
- Jordal skole (8-10 kl.), 15 min gange
- Sofienberg skole (8-10 kl.), 14 min gange
- Hersleb videregående skole, 9 min gange
- Elvebakken videregående skole, 18 min gange

Offentlig kommunikasjon

- Tøyen skole bussholdeplass, 3 min gange
- Tøyen T-banestasjon, 4 min gange
- Heimdalsgata trikkholdeplass, 12 min gange
- Tøyen stasjon, 14 min gange
- Oslo S, 18 min gange

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein.

Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevhet/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Vinduer

Takvinduer fra 2017, med 2-lags isolerglass.

Vindu mot terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass. Fastvindu som ikke er åpningsbart.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Heve/skyvedør til terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Mottatt e-post fra Styreleder Kristin Gjørsv den 04.06.2025: "Til eiere av nye leiligheter i 44 og 46. Vi har etter gjentakende vannskadeproblemer over flere år i 4. etg 46B pigget opp takterrassen over denne leiligheten. Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt. Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre leilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø. Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene. Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre." Det er gitt ferdigattest etter dette. Vi har ikke fått nye opplysninger om hva som skjer med takterrassen. Det har tidligere vært lekkasje fra denne terrassen og ned til leiligheten under. Vi har ikke mottatt rapport fra sameiet om hvordan denne lekkasjen ble utbedret.

Innhold

Informasjon fra selger:

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Reklamasjonssaken ble løst i minnelighet, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet.

Bakgrunnen for kravet var at det var opplyst feilaktig at boligen hadde ferdigattest. Det korrekte var at denne ferdigattesten var trukket tilbake. Dette skyldes at ferdigattesten var gitt på feil grunnlag.

Sameiet og utbygger har arbeidet for å få på plass brannsikring og ny ferdigattest. Ferdigattest er gitt på nytt i 2025.

Det har vært lekkasje fra takterrassen og ned i leiligheten under. Dette er reparert, men det er fortsatt uklart om takterrassen er konstruert korrekt. Det er varmekabler i gulvet på terrassen, men ikke i taknedløpet. Vannet fryser derfor i nedløpet.

Det er pålegg fra styret i sameiet om å ha varmekabler på terrassen avslått.

Styret har sendt ut e-post om mulig konstruksjonsfeil knyttet til takterrassen.

Leiligheten ligger i byggets loftsetasje og inneholder entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, tre soverom, kontor og bad. I tillegg disponeres bod på hems samt kjellerbod. Boligen fremstår som gjennomført og velholdt, med lyse overflater, synlige bjelker og store takvinduer som gir godt lys og romfølelse.

Entré:

Praktisk entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Lyse materialvalg og parkettgulv skaper et helhetlig uttrykk som videreføres i resten av leiligheten.

Stue:

Stuen er boligens naturlige midtpunkt. Rommet har synlige bjelker, skråtak og store takvinduer som gir en åpen og luftig følelse. Den sjarmerende vedovnen tilfører varme og skaper en lun atmosfære i vinterhalvåret. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den gjennomgående takhøyden gjør at rommet oppleves større. De lyse flatene gir rommet et rolig uttrykk og gjør det enkelt å sette sitt eget preg.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en moderne innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Her er det god benkeplass til både matlaging og servering, samt rikelig med oppbevaringsplass i under- og overskap. Takvinduet over arbeidsbenken gir et naturlig og behagelig arbeidslys. Løsningen er funksjonell og helhetlig, og gir kjøkkenet et rent og tidløst uttrykk.

Bad:

Badet har en gjennomført og moderne utforming, med flislagte overflater og varme i gulvet som gir en lun og behagelig følelse. Her er det to dusjer bak glassvegg med skyvedør - en praktisk og plassbesparende løsning. Innredningen består av dobbel servantplate med tilhørende skap, som gir god lagringsplass. Gulvstående toalett med utenpåliggende systerne og nisje for vaskemaskin bak frostede glassdører gir rommet et rent og ryddig preg. Detaljene er godt gjennomtenkt, og badet oppleves funksjonelt i bruk.

Hovedsoverom:

Hovedsoverommet byr på en rolig atmosfære. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblering. Skråtak og takvindu tilfører både lys og karakter, mens den plassbygde garderoben sørger for god oppbevaring. Et behagelig rom som inviterer til ro og hvile.

Soverom 2:

Et lyst og innbydende rom som egner seg godt som barne- eller gjesterom. Takvindu gir naturlig lysinnslipp, og rommet er enkelt å innrede etter behov.

Soverom 3:

Et hyggelig rom med lunt og personlig preg. Takvindu og glassfelt mot terrassen slipper inn dagslys, og rommet har plass til seng, garderobe og skrivebord. Her kan man enkelt tilpasse og innrede etter eget ønske.

Kontor:

Eget rom som egner seg godt til hjemmekontor eller hobbyrom. Takvindu gir godt lys, og rommet har plass til pult og oppbevaring. Ikke godkjent som rom for varig opphold, men fungerer godt som et ekstra arbeids- eller oppbevaringsrom.

Hems:

Fra entréen fører en stige opp til hemsen - et disponibelt areal som benyttes til lagring. Hemsen er ikke godkjent for varig opphold, men gir praktisk oppbevaringsplass for sesongutstyr og annet. Det anbefales rekkverk eller fallsikring dersom den brukes aktivt.

Takterrasse:

Fra stuen er det utgang til en privat takterrasse på ca. 5 m² vendt mot rolige omgivelser. Terrassen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og kan enkelt møbleres med bord, stoler og beplantning.

Lagring:

I tillegg til hemsen disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m². Samlet gir dette gode oppbevaringsmuligheter for både sesongutstyr og personlige eiendeler.

Standard

Kjøkken

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2017.

Fronter: Glatte/hvite fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Bad

Dusj med to stk. dusjer, og med glassvegg/skyvedør, gulvstående klosett med utenpåliggende systerne, og dobbel servantplate og baderomsinnredning. Plass for vaskemaskin, med glassdører i frostet glass.

Takterrasse

Borettslagets vedtekter § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, sier følgende om andelseiers vedlikeholdsansvar på terrassen:

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både

til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier med takterrasse plikter å forsvarlig måke snø på terrasse og forsikre seg om at avløp fra takterrasse og tilhørende varmekabler fungerer som normalt, hele året.

Se vedlagte vedtekter for ytterligere opplysninger om andelseiernes vedlikeholdsansvar.

Takoverflater
Malte himlinger. I hovedsak skråhimlinger

Veggoverflater
Malte flater.

Gulvoverflater
En stavs eikeparkett.

Innerdører
Hvite/glatte innerdører

Garderobe
Spesialtilpasset skap i ett soverom.

Vannrør (stoppekran)
Stoppekran:
Hvor er stoppekran montert: Det er antatt at stoppekran for leiligheten er plassert inne i fordelerskapet. Dette er en normal løsning.

Avløpsrør
Det er felles avløps-rør i bygget.

Varmtvannsbereder:
Plassering: Plassert på hems over leiligheten.
Alder: Fra 2017.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Den er plassert over dusj, inne i badet.
Kontroller el-tilkobling: Det er fast/permanent tilkobling for berederen.

Ventilasjon
Boligen har i følge opplysninger naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft til boligen: Tilluft via ventiler i takvinduer.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
40 Amp hovedsikringer og 11 fordelingskurser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kledning

Årsak / Konsekvens:

Ytterkledning har noe værslittasje, og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan forkorte levetid.

Vindusomramming

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert vannbrettbeslag over vindu ute på takterrasse.

Konsekvens: Ved slagregn vil vann som renner på vegg kunne trenge inn i veggkonstruksjonen, og forårsake bygningsskade.

Det bør monteres vannbrettbeslag over vinduet. Det vil da være nødvendig med inngrep i selve panelkledningen/veggkonstruksjonen.

Om det allerede har utviklet seg fuktskader inne i konstruksjonen, er ikke mulig å fastslå uten ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen.

Takvinduer

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder lukkemekanisme på takvinduene.

Takvinduene er vanskelige/trange å lukke helt igjen.

Konsekvens: Man må bruke litt "kraft" for å lukke vinduet. Over tid vil dette øke påkjenningen/slitasje på hengsler/lukkemekanisme.

Entredør

Årsak / Konsekvens:

Døren lukker ikke helt, og det er mmindreglippe mellom dør og dørkarm.

Konsekvens: Det vil her være noe lukt lekkasje. Forholdet vil også påvirke branntetting.

Anbefalt tiltak:

Døren bør justeres.

Balkong

Avvik:

Sluk på takterrasse.

Årsak / Konsekvens:

Det er sluk på terrassen. Det er fall på flislagt gulv, og mot dette sluket.

Utførelsen av avløpsløsningen/sluk viker ufagmessig/usikkert utført.

Konsekvens: Det er vanskelig/umulig å rense sluk/avløp, da dette ligger inne under frontvegg på terrassen. Se bilde.

Det er varmekabler i gulvet på terrassen, men ikke i taknedløpet. Vannet fryser derfor i nedløpet.

Det er pålegg fra styret i sameiet om å ha varmekabler på terrassen avslått.

Membran/tetting

Årsak / Konsekvens:

Det har tidligere vært lekkasje fra takterrassen og ned i leiligheten under.

Det er opplyst at dette nå er reparert, men det er fortsatt uklart om takterrassen er konstruert korrekt.

Det er opplyst at det er lagt en membran under påstøp på terrasse.

Denne er i midler tid ikke visuelt synlig, så det er ikke mulig å kontrollere denne.

Konsekvens: Det kan ikke garanteres at membrantetting er intakt og tett.

Skriv fra borettslagets styre:

Vi har etter gjentakende vannskadeproblemer over flere år i 4. etg. i 46 B, pigget opp takterrassen.

(Dette gjelder ikke denne leiligheten, som ligger i nr. 44.)

Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt.

Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre loftsleilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø.

Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene.

Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre.

Mvh Kristin Gjorv, Styreleder i Humlegården

Rekkverk

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert avflassing på murpuss på rekkverk.

Konsekvens: Dette forholdet vil sannsynlig utvikle seg videre hvis det ikke utbedres.

Forholdet vil medføre at fukt trenger inn i murkonstruksjonen. Se bilde.

Takkonstruksjon

Årsak / Konsekvens:

En slik takkonstruksjon er lukket, og ikke visuelt synlig.

Forholdet gjelder gjennomføring av takbjelker i gjennom tak/plastfolie.

Dette er et punkt som erfaringsmessig kan være vanskelig å få helt tett.

Konsekvens: Hvis tetting rundt disse punktene ikke blir utført korrekt, kan dette føre til kondensproblemer/fuktskader.

Det ble ikke registrert visuelle tegn på skader, men man må være klar over forholdet.

Overflater - Vegger - Bad

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder uferdig avslutning med rørgjennomføring oppe på hemsløsning for bereder.

Konsekvens: Dette avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) - Bad

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder rørgjennomføring under servant.

Ufagmessig/uheldig løsning med tetting av vannrør i overgang gulv/vegg under servant.

Det bemerkes at punktet er plassert i en våtsone.

Konsekvens: Ved vannpåkjenning ut over normalt bruk, er det ikke sikkert at løsningen vil holde tett.

Lekkasjer kan da føre til bygningsskade.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør utbedres, da dette punktet er i en våtsone.

Avløp og vannrør - Bad

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder tilgang til fordelerskapet.

Det er nå montert et lite skap foran fordelerskapet.

Dette må fjernes for å få tilgang.

Jeg demontere ikke skapinnredning i denne rapporten.

Konsekvens: Med dagens løsning er det ikke tilgang til fordelerskapet.

Det er sannsynlig at stoppekranen er inne i dette skapet.

Anbefalt tiltak:

Dette skapet bør fjernes.

Veggoverflater

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder div. plugg hull i veggoverflater.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Avløp og vannrør - Kjøkken

Årsak / Konsekvens:

Utvendige varerør for rør i rør opplegget er ikke plugget/tettet i enden inne i benkeskap.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktskader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Rørene bør tettes fagmessig.

Avtrekk - Kjøkken

Årsak / Konsekvens:

For å ivareta krav om permanent avtrekk, må denne ventilatoren ha konstant drift.

Etasjeskiller

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

I de store soverommene er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Skorsteiner inne i huset

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Pipen går ikke langt nok over yttertak.

Konsekvens: Det er opplyst at det kan være dårlig trekk i pipen.

Vannrør (stoppekran)

Årsak / Konsekvens:

Vanskelig tilgang til stoppekran, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan ta tid å komme til stoppekran, da man må fjerne det fastmonterte skapet først.

Anbefalt tiltak:

Det fastmonterte skapet bør fjernes for tilgang til fordelerskap.

Nærmere undersøkelse anbefales når det er etablert tilgang til fordelerskapet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er det montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak. For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne ventilatoren ha konstant drift.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Bad skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er det montert en elektrisk drevet vifte ved tak i badet.

For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne viften ha konstant drift.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Forhold som har fått TG3:

Terrassevarmer

Årsak / Konsekvens:

Denne er i midler tid montert helt inntil markisen, og det vil medføre stor brannfare å benytte denne.

Anbefalt tiltak:

Det må her være en av delene. Markise eller strålevarmeovn.

En av delene må fjernes, og hva som velges, må vurderes av ny eier.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- for å fjerne en av delene.

Hems

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende fallsikring fra denne hemsen.

Anbefalt tiltak:

Hvis hemsen skal benyttes, bør det monteres fallsikring/rekkverk.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et skjønnsmessig kostnadsestimat på kr. 10.000,- for montering av fallsikring.

Lagerloft

Fra denne hemsen er det tilgang til et lagerrom. Dette rommet har lav takhøyde og er ikke oppmålt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90546994

Diverse

Styreleder opplyste i samtale med megler den 09.10.2025 følgende:

Det er nå lagt varmekabel i taknedløp.

Styret forhandler med de som bygget ut alle loftene i sin tid vedr. å utbedre sluk og terrasse. Det presiseres at det ikke er noen avklaring enda. Utbygger har bekreftet at alle terrassene er konstruert likt, men styret er ikke kjent med om det er noen råteskader under noen av terrassene.

Det har vært lekkasje fra én av terrassene tidligere, som ble utbedret av borettslaget og borettslagets forsikring. Forsikringen dekket da følgefeil/følgeskader.

Andelseier har ansvar for å holde terrassen fri for is og snø.

Brl har fått støtte fra Enova til energikartlegging.

Det er ikke planlagt noen større arbeider/ prosjekter som vil få følger for fellesgjeld eller felleskostnader.

Dersom du ønsker ytterligere opplysninger oppfordres det til å ta kontakt med styreleder.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med panelovner. Vedovn fra Nordpeis, montert i stuen.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

Felleskostnader inkluderer

Trappevask 150,00

Felleskostnader 9 211,00

Eiendomsskatt 772,00 fra 01.11.2025

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker blant annet boligselskapets driftskostnader, nedbetaling av felles lån, konsulentonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, og forretningsføreronorar.

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 361

Andel Fellesgjeld

Kr 168 186

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2025

Andel fellesformue

Kr 15 950

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Humlegården Borettslag

Organisasjonsnummer

947476068

Andelsnummer

51

Om borettslaget

Generelt om borettslaget:

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter. Humlegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947476068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 229, 149, 150, 151.

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag og Sameie.

Det er 54 boenheter og en næringsseksjon i Borettslaget, og 7 næringsseksjoner i Sameiet.

Borettslaget Humlegården bruker facebookgruppa <https://www.facebook.com/groups/sorligate404446/> som infokanal. Styret har e-post sorligaten@styreverrommet.no. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS

Vedlikehold og drift

- Styret har fulgt opp vanlig drift og vedlikehold, inkludert snøbrøyting, renhold, service på port, inngangsdører og porttelefon.
- Vi har hatt flere vannlekkasjer gjennom året, som fortløpende har blitt utbedret av rørlegger.
- Det er installert varmekabler i takrenner som ikke hadde det fra før, og varmekabler som ikke har fungert har blitt reparert.
- Styret har startet arbeidet med en langsiktig plan for vedlikehold av gården, engasjert OPAK til å utarbeide en ny oppdatert tilstandsrapport basert den som ble laget i 2011. Vi vil nå utarbeide planer for vedlikehold med en prioriteringsrekkefølge også basert på borettslagets økonomi.

Økonomi og budsjett

- Borettslagets økonomi er foreløpig stabil, men det er risiko for at situasjonen kan forverre seg. Dette er primært grunnet kostnader til vedlikehold hos sameiet som kan ha ringvirkninger for borettslaget. I tillegg er det en viss usikkerhet knyttet til leieavtalen borettslaget har med Maaltid.
- Styret vurderer tiltak for å bedre borettslagets økonomi, og følger situasjonen i sameiet nøye.
- Styret følger opp utestående betalinger fra beboere og leietakere løpende.

Trappeboder

Vi har fått orden på trappeboder og en god oversikt over hvem som leier og at leien kommer inn hver januar. Dette gir også en god og stabil ekstrainntekt til borettslaget.

Sameiets næringslokaler

- Næringslokalene på bakkeplan (bortsett fra Maaltid) er ikke eid av borettslaget, men av private aktører. Gjennom året har vi justert opp felleskostnadene for disse lokalene, men det gjenstår

fortsatt en jobb med å innføre like og gode prinsipper for fastsetting av nivået på felleskostnader i seksjonene i sameiet i forhold til andelene i borettslaget.

- Styret har i lang tid forsøkt å få oversikt over situasjonen i hver enkelt næringsseksjon, hva og hvordan det drives og hvordan disse er koblet på i forhold til strøm og vann. På forrige generalforsamling vedtok vi nye vedtekter i Sameiet, noe vi i dag kan bruke for å få mer orden på næringslokalene og regler for bruk.
- Tidligere Mestizo har som følge av dette blitt omgjort til bolig av eier, for å skape mer ro i borettslaget og forhindre at lokalet ble benyttet til barvirksomhet.
- Kiosken har i lang tid hatt en fasade med knuste vinduer, ødelagt markise, varmepumpe og mye rot langs veggene. Her har vi også kunne bruke de nye vedtektene for å «pålegge» eier av kiosklokalet å sørge for at deres del av byggfasaden ser likartet ut, og følger regler for slik vi ønsker å ha det rundt oss. Det er også klare retningslinjer i vedtektene for bruk av reklameskilt på veggene

Planlagte tiltak fremover

- Følge opp reklamasjonsarbeid mot utbygger Sequia og vurdere videre fremdrift i denne saken.
- Ferdigstille og implementere langsiktig vedlikeholdsplan.
- Vurdere alternativ løsning for økonomistyring og drift.
- Iverksette tiltak for å bedre og trygge borettslagets økonomi
- Jobbe videre med retningslinjer for næringslokaler, slik at det blir mer rettferdige betingelser ift. andel og næringsseksjon.
- Videreføre tiltak for bedre kommunikasjon med beboere og næringsdrivende gjennom VIBBO.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Brannutbedring

Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat). Borettslaget har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet. I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid enn forventet). Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.

2019 - 2020 Utbedring av tak nr. 40

Arbeid og prosjektstyring for utbedring av taket i 40-delen. Inngikk avtale om rådgivning og prosjektledelse med OPAK høst 2019. OPAK og styret jobbet sammen for å lage plan og kravspesifikasjon til anbudsrunde med entreprenører. Styret sendte ut kravspesifikasjon til 6 entreprenørfirmaer i desember 2019, med svarfrist januar 2020. Styret inngikk en avtale med Hansen Gruppen AS, med oppstart av prosjektet i februar

2020.

2019 Brannvernrunde

September 2019 - gjennomført brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern. Sjekket av brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter.

2017 - 2018 Oppgradering av bakgård

Utbedringen har gitt mer plassutnyttelse av fellesarealet, dekke med rettet drenering og brannsikket løsning for søppelhåndtering.

2017 - 2018 Lydisolasjon i leiligheter i 44/46

Lydisolasjon fra loftet ned til underboere ifbm loftsutbyggingen. Iverksatt målinger utført av Brekke og Strand AS, som viste tydelig avvik fra standard flere steder. Utbygger har erkjent problemet og ønsker å utbedre dette. 2018: Utbedringer i samtlige leiligheter hvor det var innmeldt problemer og hvor lydmåling viste at krav til lydklasse ikke var oppfylt. Styret har hatt godt samarbeid med utbygger. Tiltakene som ble iverksatt er i tråd med Rambølls anbefalinger, som foreligger i egen rapport.

2017 Utbedring av elektrisk anlegg

Utskiftninger i det elektriske anlegget på deler som var foreldet og som forårsaket strømbrudd og utgjorde brannfare. Styret kompletterte brannvarslingsanlegget slik at loftsareal også er dekket, samt at det ble utført reparasjoner og justeringer på anlegget.

2016 Utbedring av kjellere

Som del av loftsallet ble kjellerarealene utbedret. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere, lys, ventilasjon og varme for å stabilisere fuktighet, renovering av gulv, tak og vegger.

2016 - 2018 Salg og utbygging råloft i 44 og 46

2016: Salg av loftsarealer iht. vedtak fra generalforsamling. Etter tilbudsrunde ble utbygger med beste samlede tilbud mtp. pris og troverdig gjennomføring valgt. I samarbeid med OBOS Juridisk ble det laget kjøpskontrakt, som også innbefattet utbedring og rehabiliteringstjenester på oppgradering av kjeller og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg.

2016 Installert seriekoblet brannvarsling

Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån nr. 1:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11734143
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,43%
Restsaldo 482 752,00
Innfrielsesdato: 01.03.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lån nr. 2:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11734162
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,43%
Restsaldo 933 533,00
Innfrielsesdato: 01.03.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lån nr. 3:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11936569
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,45%
Restsaldo 408 897,00
Innfrielsesdato: 01.09.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Lån nr. 4:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208080970
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 546 765,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lån nr. 5:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208080989
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 3 786 878,00

Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Lån nr. 6:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208080997
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 1 065 602,00
Innfrielsesdato: 30.01.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sum total lån andel fellesgjeld: 168 185,98,-
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Borettslaget er en del av Humlegården Sameie. NB: Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige del av gjelden i Humlegården Sameie. Pr 31.12.2023 er gjelden på kr 10 093 605,- i selskap 7087 Humlegården Sameie. Av dette er borettslagets andel av lån pr 31.12.2023 kr 9 466 084,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra vedtektene:

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 149 i Oslo kommune. Andelsnr. 51 i Humlegården

Borettslag med orgnr. 947476068

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/149:

24.06.1878 - Dokumentnr: 900045 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

04.04.1895 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135

04.02.1987 - Dokumentnr: 7633 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2265/2568
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 273/2568
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 30/2568
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2012 - Dokumentnr: 1001829 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:150
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 08.09.1894.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendring datert 10.09.2025.

Takstmannens kommentar:

I denne leiligheten er det avvik i forhold til fremviste tegninger og dagens planløsning. Med dagens planløsning er ett soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor. Dette kontoret tilfredsstiller ikke krav til et rom for varig opphold. Det er på den fremviste tegningen inntegnet et separat klosett, som ikke er bygget.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "Byggeområde for boliger, U 1.0 - 1.5", etter reguleringsbestemmelsene i S-2255 med vedtektsdato 28.7.77. Endret reg.best i S-2937 med vedtektsdato 1.10.87. Dips plan vedt. bytsyret 7.12.83. (Tøyen).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 800 000 (Prisantydning)

168 186 (Andel av fellesgjeld)

7 968 186 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 969 536 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 977 436 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 980 236 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
4 490 Visninger/overtagelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr Obos
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører, Obos, pris fra:

Totalt kr: 193 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

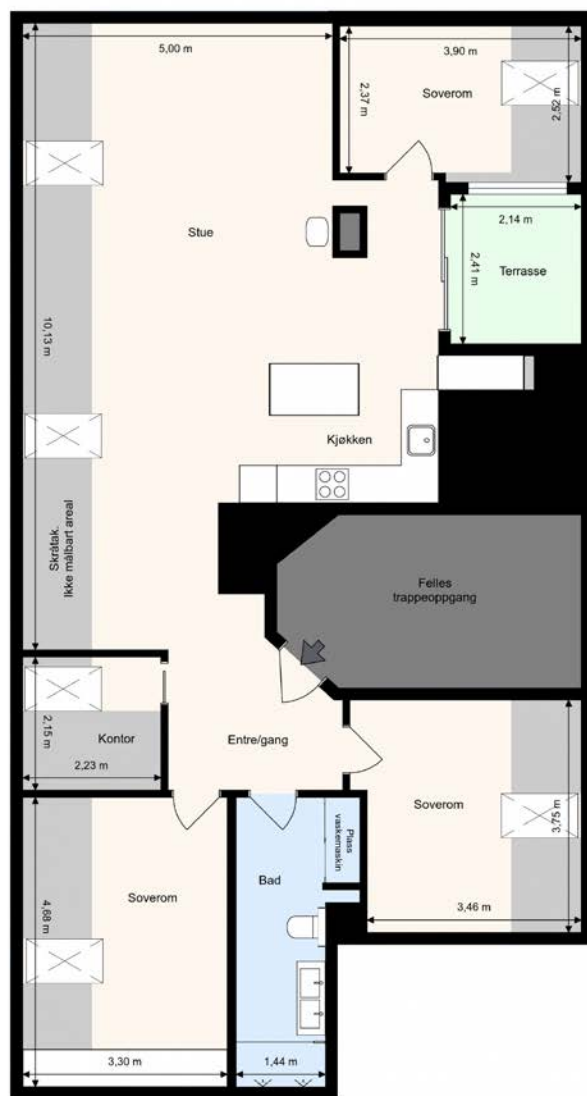
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Sørligata 44. Oppdrag 25109



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stuen er rommets naturlige samlingspunkt - åpen, lys og med synlige bjelker som gir særpreg. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovn gir både varme og et behagelig preg.





Fra stuen er det utgang til en privat takterrasse vendt mot rolige omgivelser. Flislagt dekke og fine solforhold gjør dette til et hyggelig uterom.





Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har moderne, glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og god arbeidsplass. Et takvindu over benken gir godt dagslys.









Hovedsoverom med plassbygd garderobe og god plass til dobbeltseng. Skråtak og lyse overflater gir et behagelig uttrykk.





Lyst og luftig rom som passer godt som
barnerom, gjesterom eller kombinert
gjeste-/
kontorrom.





Soverom 3 med vindu og plass til seng og oppbevaring - egner seg også som gjesteværelse eller barnerom.





Kontor med naturlig lys og plass til
skrivepult og hyller - ideelt for
hjemmekontor eller studierom.





Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.













Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Sørligata 44

0577 Oslo

Gnr: 229 Bnr: 149 Aksje/Andelsnr: 51

Rune Kristiansen Takst AS
Sørligata 44, Oppdrag 25109



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/førermester, medlem NHTO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRUPP-kontor, vil innemåling og utmåling av m. m. være medregnet, etter gjeldende måleregel. Planskissen er ikke målestav og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 880022

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 07.10.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

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

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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



Oppdraget er et dekningssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0 2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 15 stk

Vinduer og ytterdører

Fastvindu

Terrassedør

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takoverflater

Gulvoverflater

Innerdører

Garderobe

Kjøkken

Innredning

Komfyrvakt

Automatisk vannstopper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Elvarme

TG 2 19 stk

Yttervegg

Kledning

Vindusomramming

Vinduer og ytterdører

Takvinduer

Entredør



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Avvik:

Membran/tetting

Rekkverk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Innvendige overflater

Veggoverflater

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
2 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Terrassevarmer.

Loft (innredet og uinnredet)

Hems

TG IU
0 stk

Sørligata 44

0577 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 149 Aksje/Andelsnr.: 51

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 30.09.2025
Utskrift: 07.10.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Claims Link AS v/Kirsten Gjermstad

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 30.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 251098

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sørligata 44, 0577 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
229	149	51

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	HDI Global Specialty SE Scor Europe SE Newline Europe Versicherung AG
Borettslaget / sameiets navn:	Humlegården Borettslag
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da selger ikke har kjennskap til boligen.
Nøkkel-befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Ferdigattest		Ny ferdigattest for loftet er utstedt i september 2025.
Div. rapport		Det er fremvist div. rapporter, og korrespondanse vedr. byggesaken.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 839,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi AS



Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår	Arstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1894	2017	Loftet ble innredet til dagens leilighet.
	2025	Ferdigattest ble gitt på nytt.

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Borettslaget/sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningen.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	93	93	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Loft	93		5
Kjeller		5	
Sum:	93	5	5
Sum BRA:	98		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Entre/gang, bad, stue/kjøkken, kontor og 3 soverom. TBA: Takterasse
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

LOFT:

Bra-i (Målbart areal): 93 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 23 kvm.

=Totalt gulvarealareal for loftet: 116 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. kvm. uten hensyn til skråtak m.m.)

I tillegg lagerhems/hems, som ikke er målbart areal.

Sjakt for en ventilasjonskanal som ikke omfatter denne leiligheten, er ikke medregnet i leilighetens areal.

ROM BENEVNELSE/BRUK:

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/rundskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

I denne leiligheten er det avvik i forhold til fremviste tegninger og dagens planløsning.

Med dagens planløsning er ett soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor.

Dette kontoret tilfredsstiller ikke krav til et rom for varig opphold.

Det er på den fremviste tegningen inntegnet et separat klosett, som ikke er bygget.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg på takterrasse.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegg mot terrasse. Oppført i isolert bindingsverk.

TG 2

Kledning

Yttervegger på takterrasse er kledd med trepanel.

Årsak / Konsekvens:

Ytterkledning har noe værslittasje, og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan forkorte levetid.

TG 2

Vindusomramming

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert vannbrettbeslag over vindu ute på takterrasse.

Konsekvens: Ved slagregn vil vann som renner på vegg kunne trenge inn i veggkonstruksjonen, og forårsake bygningsskade.

Det bør monteres vannbrettbeslag over vinduet. Det vil da være nødvendig med inngrep i selve panelkledningen/veggkonstruksjonen.

Om det allerede har utviklet seg fuktskader inne i konstruksjonen, er ikke mulig å fastslå uten ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen.



Bilder



Manglende vannbrettbeslag på vindu ute på takterrasse. Fare for vanninntrenging.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Takvinduer

Takvinduer fra 2017, med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder lukkemekanisme på takvinduene.
Takvinduene er vanskelige/trange å lukke helt igjen.

Konsekvens: Man må bruke litt "kraft" for å lukke vinduet. Over tid vil dette øke påkjenningen/slitasje på hengsler/lukkemekanisme.

TG 1

Fastvindu

Vindu mot terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass. Fastvindu som ikke er åpningsbart.

Her er kun selve vinduet vurdert. TG-1,
(Se kommentar vedr. utvendig belistning under punkt om utvendig veggoverflate.)

**TG 1****Terrassedør**

Heve/skyvedør til terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass.

TG 2**Entredør**

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Årsak / Konsekvens:

Døren lukker ikke helt, og det er mmindre glippe mellom dør og dørkarm.

Konsekvens: Det vil her være noe lukt lekkasje. Forholdet vil også påvirke brannetting.

Anbefalt tiltak:

Døren bør justeres.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på ca. 5 kvm.

Det er målt fall på gulv mot sluket.

Rekkverkhøyde er møt til ca. 135 cm.

Rekkverk i pusset teglstein, med metall toppbeslag.

Det er lagt fliser på gulv.

Det er opplyst at det er elektrisk varme i gulv.

Det er montert terrassevarmer.

Det er montert markise.

Det er montert utelampe/stikkontakt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Avvik:**

Sluk på takterrasse.

Årsak / Konsekvens:

Det er sluk på terrassen. Det er fall på flislagt gulv, og mot dette sluket. Utførelsen av avløpsløsningen/sluk viker ufagmessig/usikkert utført.

Konsekvens: Det er vanskelig/umulig å rense sluk/avløp, da dette ligger inne under frontvegg på terrassen. Se bilde.

Det er varmekabler i gulvet på terrassen, men ikke i taknedløpet. Vannet fryser derfor i nedløpet.

Det er pålegg fra styret i sameiet om å ha varmekabler på terrassen avslått.

**TG 3****Terrassevarmer.**

Det er montert en terrassevarmer.

Årsak / Konsekvens:

Denne er i midler tid montert helt inntil markisen, og det vil medføre stor brannfare å benytte denne.

Anbefalt tiltak:

Det må her være en av delene. Markise eller strålevarmeovn.
En av delene må fjernes, og hva som velges, må vurderes av ny eier.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- for å fjerne en av delene.

TG 2**Membran/tetting**

Det er opplyst at det er membrantetting i gulvkonstruksjon på takterrasse.

Årsak / Konsekvens:

Det har tidligere vært lekkasje fra takterrassen og ned i leiligheten under.
Det er opplyst at dette nå er reparert, men det er fortsatt uklart om takterrassen er konstruert korrekt.

Det er opplyst at det er lagt en membran under påstøp på terrasse.
Denne er i midler tid ikke visuelt synlig, så det er ikke mulig å kontrollere denne.

Konsekvens: Det kan ikke garanteres at membrantetting er intakt og tett.

Skriv fra borettslagets styre:

Vi har etter gjentakende vannskadeproblemer over flere år i 4. etg. i 46 B, pigget opp takterrassen.

(Dette gjelder ikke denne leiligheten, som ligger i nr. 44.)

Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt.

Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre loftsleilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø.

Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene.

Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre.

Mvh Kristin Gjerv, Styreleder i Humlegården

TG 2**Rekkverk**

Rekkverk oppført med pusset murkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert avflassing på murpuss på rekkverk.

Konsekvens: Dette forholdet vil sannsynlig utvikle seg videre hvis det ikke utbedres.

Forholdet vil medføre at fukt trenger inn i murkonstruksjonen. Se bilde.



Bilder



Slukløsning. Uheldig/ufagmessig løsning.



Ytterkledning. Behov for overflatebehandling.



Strålevarmeovn montert inntil markise. Brannfare.



Avflassing på murpuss.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon over leiligheten
Synlige takbjelker.

Årsak / Konsekvens:

En slik takkonstruksjon er lukket, og ikke visuelt synlig.

Forholdet gjelder gjennomføring av takbjelker i gjennom tak/plastfolie.
Dette er et punkt som erfaringsmessig kan være vanskelig å få helt tett.

Konsekvens: Hvis tetting rundt disse punktene ikke blir utført korrekt, kan dette føre til kondensproblemer/fuktskader.

Det ble ikke registrert visuelle tegn på skader, men man må være klar over forholdet.

**Bilder**

Takbjelker ført i gjennom takkonstruksjonen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017, da leiligheten ble innredet.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser fra 2017.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir da vurdert til TG-1.

Elektrisk gulvvarme. Denne var avslått på befaringsdagen, og er derfor ikke kontrollert.

TG 2**Overflater - Vegger**

Fliser eller malte flater fra 2017.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder uferdig avslutning med rørgjennomføring oppe på hemsløsning for bereder.

Konsekvens: Dette avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte flater.

Ingen vesentlige avvik registrert, og takoverflater blir da vurdert til TG-1.

Innfelte downlights i tak over dusj.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 45 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Det ser ut til å være benyttet en smøremembran. Denne er synlig ved rørgjennomføring til servant..

Membranens alder: Fra 2017.

Veggmembraner: Smøremembraner eller membranplater.

Membranens alder: 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder rørgjennomføring under servant.
Ufagmessig/uheldig løsning med tetting av vannrør i overgang gulv/vegg under servant.
Det bemerkes at punktet er plassert i en våtsone.

Konsekvens: Ved vannpåkjenning ut over normalt bruk, er det ikke sikkert at løsningen vil holde tett.
Lekkasjer kan da føre til bygningsskade.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør utbedres, da dette punktet er i en våtsone.

TG 2**Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Ført til ett fordelerskap
Fordelerskap er plassert bak fastmontert skspløsning.
Er det avrenning fra fordelerskap og inn i badet: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder tilgang til fordelerskapet.
Det er nå montert et lite skap foran fordelerskapet.
Dette må fjernes for å få tilgang.
Jeg demontere ikke skapinnredning i denne rapporten.

Konsekvens: Med dagens løsning er det ikke tilgang til fordelerskapet.
Det er sannsynlig at stoppekranen er inne i dette skapet.

Anbefalt tiltak:

Dette skapet bør fjernes.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med to stk. dusjer, og med glassvegg/skyvedør, gulvstående klosett med utenpåliggende systerne, og dobbel servantplate og baderomsinnredning. Plass for vaskemaskin, med glassdører i frostet glass.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom. På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Bilder

Ufagmessig løsning med avslutning/tetting rundt rørgjennomføring under servant. Fare for vanninntrenging ved lekkasje.



Fordelerskap i bad. Blokkert bak skap.



Uferdig avslutning ved rørgjennomføring ved bereder i bad.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater

Malte himlinger. I hovedsak skråhimlinger.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. TG-1.

TG 2

Veggoverflater

Malte flater.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder div. plugg hull i veggoverflater.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Gulvoverflater

En stavs eikeparkett.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. TG-1.

**TG 1****Innerdører**

Hvite/glatte innerdører.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Dør til bad glir sakte igjen.

TG 1**Garderobe**

Spesialtilpasset skap i ett soverom.

Bilder

Stedvis plughull i veggoverflater.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 2****Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.

Årsak / Konsekvens:

Utvendige varerør for rør i rør opplegget er ikke plugget/tettet i enden inne i benkeskap.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktskader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Rørene bør tettes fagmessig.

TG 2**Avtrekk**

Er det avtrekksventil fra kjøkken for permanent avtrekk: Nei.

Er det montert ventilator: Ja, det er montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak.

Årsak / Konsekvens:

For å ivareta krav om permanent avtrekk, må denne ventilatoren ha konstant drift.

**TG 1****Innredning**

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2017.

Fronter: Glatte/hvite fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er mindre hakk i platetopp. Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning.

TG 1**Komfyrvakt**

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1**Automatisk vannstopper**

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

Bilder

Avtrekksskanal fra ventilator, ført opp over yttertak.



Skapløsning i kjøkken med uttrekkbar del.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.
I de store soverommene er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Vedovn fra Nordpeis, montert i stuen.

TG 2**Skorsteiner inne i huset**

Originalt pipeløp i teglstein i bygningen.
Feieluke i stue.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Pipen går ikke langt nok over yttertak.
Konsekvens: Det er opplyst at det kan være dårlig trekk i pipen.



Bilder



Vedovn i stuen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Lagerhems over entre.

Vurdering / Avvik

TG 3

Hems

Fra entre er det adkomst til en hemsløsning via stige.
Dette arealet er ikke godkjent for varig opphold, men er innredet med en madrass m.m.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende fallsikring fra denne hemsen.

Anbefalt tiltak:

Hvis hemsen skal benyttes, bør det monteres fallsikring/rekkverk.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et skjønsmessig kostnadsestimat på kr. 10.000,- for montering av fallsikring.



Lagerloft

Fra denne hemsen er det tilgang til et lagerrom. Dette rommet har lav takhøyde og er ikke oppmålt.

Bilder



Det er ikke etablert fallsikring på hems.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Ventilasjonsssjakt

Fra stue er det tilgang via en luke til ventilasjonskanaler. Så langt jeg kan se, har disse ventilasjonskanalene, ingen funksjon for denne leiligheten.

Forholdet blir derfor ikke vurdert nærmere, og det blir ikke satt tilstandsgrad for dette.

Arealet til denne sjakten er ikke medregnet i leilighetens areal.

**Bilder****Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Stoppekran:

Hvor er stoppekran montert: Det er antatt at stoppekran for leiligheten er plassert inne i fordelerskapet. Dette er en normal løsning.

Er stoppekran funksjonstestet: Nei, den er vanskelig tilgjengelig da man må fjerne skap som er skruddfast.

Fjerning av fastskrudde skap, blir ikke utført på befaring.

Årsak / Konsekvens:

Vanskelig tilgang til stoppekran, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan ta tid å komme til stoppekran, da man må fjerne det fastmonterte skapet først.

Anbefalt tiltak:

Det fastmonterte skapet bør fjernes for tilgang til fordelerskap. Nærmere undersøkelse anbefales når det er etablert tilgang til fordelerskapet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder:

Plassering: Plassert på hems over leiligheten.

Alder: Fra 2017.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Den er plassert over dusj, inne i badet.

Kontroller el-tilkobling: Det er fast/permanent tilkobling for berederen.

**TG 2****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Boligen har i følge opplysninger naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft til boligen: Tilluft via ventiler i takvinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Det er montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, med elektrisk vifte plassert oppe ved tak.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er det montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak. For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne ventilatoren ha konstant drift.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Bad skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er det montert en elektrisk drevet vifte ved tak i badet. For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne viften ha konstant drift.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

TG 1**Elvarme**

Oppvarming med panelovner.



Bilder



Varmtvannsbereder montert over dusj i bad.



Fordelerskap blokkert bak lite og fastmontert skap.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
40 Amp hovedsikringer og 11 fordelingskurser.

El anlegg fra 2017, da leiligheten ble innredet.

Det er fremvist samsvarserklæringer for utførte el arbeider da leiligheten ble etablert.
Disse ligger i FDV mappen for boligen.

Om der er gjort arbeider etter dette, er ikke kjent for takstmannen.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2017	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det foreligger samsvarserklæringer for utførte el arbeider da leiligheten ble etablert.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		El anlegg fra 2017.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Det ligger dokumentasjon på gulvvarme i FDV mappen for leiligheten.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Sensor til felles brannvarslingsanlegg.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Det er gitt ferdigattest for utbedring av brannskille. Dette forholdet blir da ikke vurdert nærmere i denne rapporten

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	Det er gitt ferdigattest for tiltaket, og det er utført brannprosjektering. Rapporten baserer seg på disse opplysningene.

Sørligata 44

0577 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 149 Aksje/Andelsnr.: 51

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 07.10.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur	
OSLO - 07.10.2025 Sted - Dato	 RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250155	
Selger 1 navn	
Advokat Kirsten Gjermstad v/Claims Link AS	
Gateadresse	
Sørligata 44	
Poststed	Postnr
OSLO	0577
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Forsikringsselskapene HDI, Scor og NewLine	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1006250155

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Mottatt e-post fra Styreleder Kristin Gjorv den 04.06.2025: "Til eiere av nye loftsleiligheter i 44 og 46. Vi har etter gjentakende vannskade problemer over flere år i 4. etg 46B pigget opp takterrassen over denne leiligheten. Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt. Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre loftsleilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø. Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene. Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre." Det er gitt ferdigattest etter dette. Vi har ikke fått nye opplysninger om hva som skjer med takterrassen. Det har tidligere vært lekkasje fra denne terrassen og ned til leiligheten under. Vi har ikke mottatt rapport fra sameiet om hvordan denne lekkasjen ble utbedret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1006250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Gjermstad	8e3285dcf2ca8ceeb6862 69f230672bc0fc8db2e	19.09.2025 10:27:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250155

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

Dokumentsamling til Sørligata 44, Oslo

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Reklamasjonssaken ble løst i minnelighet, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet.

Bakgrunnen for kravet var at det var opplyst feilaktig at boligen hadde ferdigattest. Det korrekte var at denne ferdigattesten var trukket tilbake. Dette skyldes at ferdigattesten var gitt på feil grunnlag.

Sameiet og utbygger har arbeidet for å få på plass brannsikring og ny ferdigattest.

Ferdigattest er gitt på nytt i 2025.

Det har vært lekkasje fra takterrassen og ned i leiligheten under. Dette er reparert, men det er fortsatt uklart om takterrassen er konstruert korrekt. Det er varmekabler i gulvet på terrassen, men ikke i taknedløpet. Vannet fryser derfor i nedløpet.

Det er pålegg fra styret i sameiet om å ha varmekabler på terrassen avslått.

Styret har sendt ut e-post om mulig konstruksjonsfeil knyttet til takterrassen.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøyte inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik, det vises til opplysninger om takterrassen.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det er gitt ny ferdigattest. Den forutgående dokumentasjonen fremlegges, for helhets skyld. Dokumentene er ordnet i alfabetisk orden, og ikke etter dato.

Dokumentliste:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| 1. Samlet dokumentmapppe I | |
| 2. Samlet dokumentmapppe II | |
| 3. Ferdigattest datert | 10.09.2025 |
| 4. E-post fra styret om takterrassen | 04.06.2025 |

Se adresseliste

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 200700317 - 54 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Helle Rabbås	Dato: 05.05.2023
Adresse:	SØRLIGATA 44 - 46	Eiendom:	229/150/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Status på byggesak - Sørligata 44 - 46

Vi viser til henvendelse mottatt 17.09.2020, vi beklager at det har tatt tid å svare ut henvendelsen. Vi viser likevel til tidligere tilbakemeldinger i saken. Etaten har ikke anledning til å avvike fra kravene som stilles etter lovverket eller akseptere løsninger som ikke innebærer at ansvarlige foretak tar ansvar for prosjektering og kontroll av arbeider i tiltaket. I dette brevet har vi oppsummert saken og gitt en oversikt over manglene i saken og hva som må sendes inn for å kunne avslutte saken og gi ny ferdigattest.

Historie

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse til bruksendring av loft og fasadeendringer i Sørligata 44-46 den 14.09.2007. Igangsettingstillatelse ble den 25.05.2010 gitt for hele tiltaket med unntak av brannalarmanlegg. Ferdigattest ble gitt den 04.07.2017.

Den 19.09.2018 trakk Plan- og bygningsetaten tilbake ferdigattesten for loft leilighetene i Sørligata 44-46. Ferdigattesten ble trukket tilbake fordi den var gitt på feil grunnlag da det manglet igangsettelsestillatelse for brannalarmanlegg, søknader om ansvarsrett og kontrollerklæringer. I tillegg var det brukt skjemaer for erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan etter ny lov, mens saken skal behandles etter gammel lov.

Den 06.12.2018 sendte dere inn søknad om igangsettelse og etaten ga tilbakemeldinger om mangler i brev sendt ut 17.08.2020. Den 02.09.2020 sendte dere inn tilleggskommunikasjon og etaten ga tilbakemelding om at det fortsatt var mangler 09.09.2020. Vi mottok en redegjørelse



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

fra dere 19.09.2020, men vi kan ikke se at innsendt redegjørelse endrer vår vurdering av manglende dokumentasjon.

Krav til søknader etter gammel lov

Vi minner om at byggesaken startet 15. januar 2007 og behandles etter gammel lov. For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 skal hele tiltaket behandles etter plan- og bygningsloven av 1985 (gammel lov). Dette følger av pbl. § 34-4 fjerde ledd. Dette vil si at tiltaket også må følge SAK97, TEK97 og GOF. Hvilke opplysninger som skal gis ved en søknad om endring, igangsettelse, brukstillatelse og ferdigattest følger av SAK97 §§ 14, 15 og 34.

Dette innebærer at alle ansvarsretter må sendes inn med gamle skjemaer og det må sendes inn kontrollerklæringer. Endring av ansvarsretter må skje gjennom en søknad om endring av ansvarsretter, dere må også her brukes gamle skjemaer. Det skal i søknad om ansvarsrett opplyses om foretaket har sentral godkjenning eller om det søkes om lokal godkjenning. Dersom det søkes om lokal godkjenning, må det sendes inn egne skjemaer for dette.

Lær mer om gammel lov

Tidligere regelverk finner dere her: <https://dibk.no/regelverk/>. Skjemaer etter gammel lov finner dere her: <https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/Blanketter-for-byggesaker-for-172010/>.

Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle deres søknad om igangsettingstillatelse for brannalarmanlegg

Dere har sendt inn en ukomplett søknad om IG i saken. For å komme videre i saken må dere komplettere IG søknaden. Dere må sende inn følgende:

- Hvis PROJEKT PLANUNG AS sin søknad om ansvarsrett for PRO brannprosjektering også inneholder prosjektering av brannalarmanlegg må PROJEKT PLANUNG AS sende inn en bekreftelse på dette. Hvis dere ikke kan sende inn dette må dere sende inn søknad om ansvarsrett for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR) av brannalarmanlegg fra et nytt foretak.
- I tillegg må dere sende inn kontrollerklæring for kontroll av prosjekteringen (KPR), samt en søknad om ansvarsrett for utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT) av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2 eller 3. Hvis firmaet som har gjennomført arbeidene ikke søker om ansvarsrett er det tilstrekkelig at det søkes om ansvarsrett for (og gjennomføres) uavhengig kontroll av utførelse (KUT) av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2 eller 3. Byggverket ligger i brannklasse 3 og etaten vurderer at tiltaksklasse 1 ikke er tilstrekkelig.

Dere må sendes inn flere ansvarsretter

Plan- og bygningsetaten påpeker at i byggesaker hvor det er krav om søknad og ansvarlige foretak etter pbl. 1985 § 93 (eller pbl. 2008 § 20-1), skal hele tiltaket være belagt med ansvar. Dette innebærer at alle oppgaver som må prosjekteres og utføres for at tiltaket skal bli i tråd med prosjekteringen og plan- og bygningslovgivningen, må dekkes med ansvar. Dette gjelder alle arbeider, og ikke kun de arbeider som isolert sett er søknadspliktige. Arbeidene utgjør en helhet og må ses samlet. Oppgradering av trapperommene er en del av tiltaket og omfattes også av søknadsplikten og dere må derfor sende inn søknad om ansvarsrett for arbeidene. Vi minner her om at foretakene må ha sentral godkjenning eller søke om lokal godkjenning, ref. avsnitt om gammel lov.

Hele tiltaket skal være dekket med ansvar i form av ansvarsrettsøknader og godkjenninger, samt KPR og KUT for egenkontroll. Utover punktene beskrevet over må dere må sende inn:

- Redegjøre for utførte arbeider i Sørligata 40-46 i tidsrommet byggesaken har pågått, og at alle arbeidene er ansvarsbelagte.
- Søknad om ansvarsrett for oppføring eller endring av ventilasjonsanlegg.
 - Hvis tiltaket ikke omfatter etablering av nytt eller endring av eksisterende ventilasjonsanlegg trenger dere ikke sende inn en egen ansvarsrett for dette. Dette forutsetter at ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner osv. har prosjektert for forholdet og at den bygde løsningen ivaretar kravet til ventilasjon.
- Uavhengig kontroll av lydisolering mellom boliger
- Søknad om ansvarsrett for prosjektering, utførelse og kontroll av oppgradering av trapperommene. Ansvarsrett for utførelse kan utgå hvis det ikke er å oppdrive kan dette utgå og ansvaret dekkes av uavhengig kontroll.

Dere må sendes inn en ny søknad om ferdigattest/brukstillatelse

Når søknaden om IG er komplett og igangsettelsestillatelse er gitt, samt dere har sendt inn flere ansvarsretter kan dere søke om ferdigattest på nytt. For en søknad om ferdigattest etter gammel lov må det sendes inn utfylt blankett for anmodning om ferdigattest, samt utfylte blanketter for kontrollerklæringer for utført kontroll (KUT) fra de foretakene som er godkjent for KUT i saken.

Til ny søknad om ferdigattest må dere sende inn:

- Utfylt blankett for anmodning om ferdigattest
- Utfylte blanketter for kontrollerklæringer for utført kontroll (KUT) fra de foretakene som er godkjent for KUT i saken.
- Sluttrapport med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker og eventuell egenerklæring dersom deler av avfallet er ombrukt/gjenvunnet/nyttiggjort på lovlig måte. Hvis dette ikke er å oppdrive må dere sende inn en redegjørelse om dette.

Eventuell søknad om brukstillatelse

Ved søknad om brukstillatelse vil det stilles de samme kravene som det er stilt for ferdigattest over. Hvis det skulle vise seg at det er mindre mangler ved det utførte tiltaket etter at kontroller er gjennomført kan etaten vurdere å gi brukstillatelse mens arbeidene rettes.

Vi setter fristen for å sende inn kompletterende dokumentasjon til IG-søknaden settes til 25.05.2020.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 47799926 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: helle.rabbas@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Samme brev er sendt til:

Humlegården Borettslag og Sameie

NATASA ZEDNIK, SØRLIGATA 40A, 0577 OSLO

Lillian Bikset

Kopi til:

ANNE EBBING SIV ARK MNAL, Josefinesgate 29, 0351 OSLO

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

Brannstrategi

Sørligate 44 - 46

Innredning av loft i forbygning –
bruksendring til bolig.

Oppdragsgiver: Mosking a/s
Trondheimsveien 436 B
0962 Oslo

Brannteknisk vurdering: Projekt Planung a/s (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 Oslo

Utført: *Gregor Günterberg*

Kontroll: _____
Arne Østby

Rev. D, Oslo 15.04.2010

Brannteknisk vurdering – Sørligata 44-46

- 1.0 Dette notatet er utarbeidet for å belyse risiko og sikkerhet med hensyn på brann ved innredning av loft på eiendommen Sørligata 44-46 i Oslo kommune. Notatet tar sikte på å belyse de brannsikkerhetsmessige krav som må tas hensyn til i tiltaket. Dersom nye elementer dukker opp som ikke er belyst i dette notat må dette også besvares.

2.0 Grunnlag og forutsetninger

2.1 Gjeldende lover, forskrifter og veiledninger:

- Plan og bygningsloven (SIST-ENDRET: LOV-2005-06-17-90 fra 2008-01-01)
- **Veiledning for tiltakshaver/søker. Loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder. Blankett 72-0566, Rev. 02.10.06, samt veileder fra Oslo kommune.**
- Byggforsk 720.315, 520.380.
- Teknisk forskrift 1997 (SIST-ENDRET: FOR-2007-01-26-96 fra 2007-07-01)
- Veiledning til TEK(4.utgave mars 2007)
- Røykventilasjon Temaveiledning HO-3/2000

Uttalelsen fra brannvesenet om at takvinduene kan benyttes forligger og er datert 12.01.2010.

2.2 Generelt om prosjektet

I et eksisterende kaldt loft på forbygning Sørligate 44-46a+b skal det innredes fire nye leiligheter. To leiligheter får tilgang til hvert trapperom. Trapperommene som føres helt ned og videre gjennom port - rommene ut mot fortauet. Sist nevnte anses som sikkert sted.

Leilighets- og næringsfordeling, -bruk aller formål i 1.-4. etasje skal ikke endres. Bakkliggende bygning Sørligate 46C brukes til boligformal og endres ikke heller.

Her ble det bare oppgradert i denne graden det er nødvendig i følge loftsveilederen (inngangsdører, brannslange, brannalarm). Det vil si at bakkliggende bygning ikke skal ombygges, men passive branntiltak som brannalarmanlegg, handslokkapparater og røykvarsler må installeres.

2.3 Om loftsveilederen.

Veiledningen omfatter innredning av leiligheter på loft i eldre murgårder, og gjelder ved innredning av nye boenheter etableres eller ved at underliggende etasje utvides til loft.

Loftsveilederen gir anbefalinger for branntekniske forhold for opprustning tilnærmet det personsikkerhetsnivå brannbestemmelsene i TEK tilsier. Tiltakene går vesentlig ut

på å gi beboerne tidlig varsel ved brann, sikre rømningsveiene samt hindre brann- og røykspredning. Løsningene i veilederen er minimumsløsninger og alle punktene må være oppfylt. Veilederen berører ikke alle branntekniske forhold og krav. Der loftsveilederen er mangelfull er TEK med veileder brukt som grunnlag.

3.0 Rømningsveier:

- Prinsipielt skal hver branncelle/ leilighet ha direkte adgang til to uavhengige trapperom fra hvert plan.

Berørte leiligheter i tiltaket har og vil få tilgang til et separat trapperom fra hvert plan. Alle leiligheter har minst et takvindu som viser mot gaten. Her forligger en aksept fra brannvesen om at takvinduene kan brukes som annen rømningsvei. Takvinduene må tilfredsstille minstekrav til størrelsen. Angitte mål fra arkitekten 78 x 140 kan brukes hvis det monteres VELUX GPL eller GPU takvinduer. Det må brukes side- eller topphengslete takvinduer. Midthengslete takvinduer er ikke tillatt. Høyde mellom overkant gulv og UK vindu må ikke være større enn 0,5m. Her vises det for øvrig til NBI 520.391. I tillegg skal følgende tiltak ved takvindu monteres: snøfanger over vindu, varmekabel rund/ i vinduskarm (for å hindre fastfrysing) stigtrinn på tak ned mot gesims, handløp eller rekkverk. Adkomst for stigebil er sikret på gaten.

- Rømningsveier må føre til sikkert sted. Det vil i de fleste tilfeller si helt ut til gaten.

Hovedtrappen fører ned til portal med utgang til gaten som anses som sikkert sted. Porterom er rømningsvei og må brannsikres iht. krav til brannselvbegrensende bygningsdeler. Portrommene er også rømningsvei til bakkliggende bygning. Luftekanaler må brannsikres. Det settes inn brannventiler (for eksempel securo). En del av rømningstrappen vise mot overliggende leilighet. Tak må brannsikres iht. krav til etasjeskillere. Utvendig er det montert en ståldrager som går over rømningsveien fra trappehus 46A. Drageren må brannmales iht. til brannkrav R60 for å sikre drageren mot torsjon og nedfall fra evt. brannstråling fra huset. I tilfelle at drageren er uten funksjon anbefales å fjerne drageren.

- Det må installeres brannalarmanlegg, se egen post.

4.0 Dører til trapperom:

- Alle dører fra leiligheter til trapperom skal være EI₂ 30 CS_a /D-s2,d0 (B 30 S)
 - Eksisterende tredørene må byttes til branndører og må ha klassifisert merke. Dørpumpe må monteres. Dørene må minimum være 10M.
- Øvrige dører til trapperom/ port skal være EI₂ 60 CS_a /A2-s1,d0 (A 60 S)
 - Eksisterende tredører fra boder mot portrommene må fjernes og byttes mot ståldører som er skiltet..

- Eksisterende tredører fra trapperom mot portrommene på 1. etasjen må byttes til brannører EI 30 Csa/ D2-s2,d0 [B30S] Det må installeres brannalarmanlegg, se eget punkt
- Dører (uklassifiserte) til mindre boder i trapperom tilhørende leiligheter skal dyttes, være røyktette og kledd med min. 13 mm gips el. tilsvarende, og skal kunne låses og lukkes i tett tilsluttende posisjon.

For selvlukkere på dører gjelder regler i NS-EN 1154.

Dør til rømningsvei må slå ut rømningsretning. Dør til branncelle beregnet for mindre enn 10 personer kan slå mot rømningsretning. Derfor kan dører i bodene slå innover.

5.0 Skillekonstruksjoner og overflater i trapperom.

- Skillende bygningsdeler (vegger) mellom brannceller skal tilfredsstillende EI 60/D-s2,d0 (B60)
Eksisterende teglsteinsvegger tilfredsstiller kravet.
- Overflate på vegger, tak og under trapp: B-s1,d0 (In 1).
Eksisterende teglsteinsvegger med pusset overflate tilfredsstiller kravet.
Eksisterende trevegg i kjellernedgangen må kles med gips da det ikke er fra før.
Tretrappene i hele trappehus fra kjeller til loft kles med gips på undersiden.

Topp og sidefelt rundt dører regnes som en del av trapperomsveggen.

6.0 Skillekonstruksjoner mellom kjeller og trapperom

- REI 60/D-s2,d0 (B 60 bærende og skillende) med EI2 60 CSm /A2-s1,d0 (A 60 S) dør.

Dekke over kjelleren er også brannskille mot trapperom i 1. etasje.

Eksisterende etasjeskille i kjelleren må behandles som følgende:

- *Da det er betongdekke er kravet REI60 ivaretatt*
- *Da det er eksisterende stubbloft med gipslag på undersiden skal bare evt. hull tettes med gips*
- *da det er eksisterende stubbeloft med himling av panel må det monteres et lag gips på undersiden. Her vises det også til Byggforskserien 720.315.*
- *synlige og bærende tretrager brannmales eller kles med 2 lag branngips*
- *synlige og bærende ståldrager brannmales eller kles med 5cm Rockwool Conlit*

Det må settes inn ståldører som er beskrevet.

Eksisterende teglsteinsvegger $t \sim 365\text{mm}$ i kjelleren tilfredsstiller kravet EI60.

7.0 Trappeløp – beskyttelse av bærende funksjon ved brann.

- Hovedtrapp skal ha brannmotstand tilnærmet R 30/D-s2,d0 (B 30 bærende). Gamle ståltrapper kan beholdes uendret forutsatt at de er i god stand.

Eksisterende tretrapp kles inn med brannbeskyttende materialer (gips fasersementplater el.l.) Dette gjelder også tretrappen ned til kjelleren.

Langvarig beskyttelse kan ikke sikres via brannmaling. Dette skyldes slitasje. Brannmaling anses derfor ikke som tilstrekkelig.

8.0 Brannspredning mellom brannceller

8.1 brannsmitte via vinduer i innvendig hjørne

i innvendig hjørne med avstand mindre enn 4,0m utføres som følgende:

L < 2,0m	ett vindu EI60 eller begge EI30
2,0 < L < 4,0m	ett vindu E60 [F60] eller begge E30 [F30]
L > 4,0m	uspesifisert

Ingen fare fra en evt. brannsmitte via innvendig hjørne.

8.2 brannsmitte via vinduer i motstående parallelle vegger

Motstående parallelle yttervegger med avstand mindre enn 6,0m utføres som følgende:

L < 3,0m	ett vindu EI60 eller begge EI30
3,0 < L < 6,0m	ett vindu E60 [F60] eller begge E30 [F30]
L > 6,0m	uspesifisert

Bakliggende bygning Sørligate 46C har 2 etasjer og er innenfor samme seksjon. Avstand mellom vinduene i hjørne 46C er mer enn 3,0m, men mindre enn 6,0m. Fasaden kan ikke endres. Brannvinduer kan ikke monteres. Dette skyldes krav fra Byantikvaren. Det skal monteres branngardin med brannmotstand EI60 (fabr. Bramo, norsk byggekjemi eller tilsvarende) som er tilkoblet til brannalarmanlegget. Denne lukkes automatisk ved utløst brannalarm.

9.0 Etasjeskillere – skillefunksjon og beskyttelse av bærende funksjon ved brann.

- Tilnærmet REI 60/D-s2,d0 (B 60 bærende og skillende) mot loftsleilighet.
- Overflate D-s2,d0 (ln2)

Gamle eksisterende stubbloft som har pusset himling på halm/netting tilfredsstiller kravet. (tilnærmet REI60/B60). Her vises det også til Byggforskserien 720.315.

10.0 Skillevegg mot naboileilighet/ mellom brannceller.

- EI 60/D-s2,d0 (B 60).

NB! På loft må skillevegger gå opp til taktro. Se NBI 720.315 punkt 54 for detalj.

- Nye overflater: D-s2,d0 (ln 2).

11.0 Andre innvendige vegger.

- Branncellebegrensende vegger EI 60/D-s2,d0 (B60)
- I tilfelle at det bygges bærende vegger i forbindelse med takkonstruksjon skal det bygges i R 30/D-s2,d0 (B 30).
- Nye overflater: D-s2,d0 (ln 2).
- Installasjonssjakter bygges med EI 60/A2-s1,d0 (A60)

*Alle brannceller i 1.etasje til loft har mindre enn 200m2. Kjeller deles opp i 4 brannceller, slik at hvert areal er mindre enn 200m2. Veggene bygges i mur, for eksempel LECA finblokk.
Alle eksisterende overflater tilfredsstiller krav til ln2.*

12.0 Tak - beskyttelse av bærende funksjon ved brann.

- Ved loftsinnredning skal takkonstruksjonen være tilnærmet R 30/D-s2,d0 (B 30 bærende).

13.0 Gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner.

- Gjennomføringer (pipeløp, ventilasjonsrør, VA-rør, kabler) skal tettes og beskyttes slik at brannmotstanden ved gjennomføringen er like god som konstruksjonen for øvrig.
- Kabler skal trekkes gjennom plastrør for å hindre elektrisk overslag.
- Godkjente branntettingssystemer/ produkter skal anvendes.
- Inspeksjonsluker skal ha samme brannmotstand som sjaktveggen.
- Avløpsrør i plast anbefales ikke.

14.0 Hems evt. med terrasse

Det er ikke planlagt å bygge hems evt. med terrasse.

15.0 Piper

- Piper som skal brukes som røykkanal må tilstandsundersøkes og utbedres mht sprekker/ røyklekkasjer iht. godkjente metoder. Byggforskserien 752.410 Skader på skorsteiner. Årsaker og utbedringsmetoder. Adkomst for feier skal være tilfredsstillende. Eventuelle endringer skal utføres i samråd med brann- og redningsetatens seksjon for feiing og tilsyn.

16.0 Feiing

- Se pos. 15.0 piper

17.0 Takoppbygg

Det er ikke planlagt et tak- oppbygg og derfor er det ingen fare for brannsmitte via takoppbygg.

18.0 Felles takterrasse

Det er ikke planlagt en fellestakterrasse.

19.0 Brannvarsling.

- Det installeres brannalarmanlegg i både for- og bakkliggende bygning, se eget punkt
- Alle leiligheter skal ha minst en godkjent nettdrevet/ batteridrevet røykvarsler. Røykvarsler plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB (A) i oppholdsrom og soverom når dører er lukket. Dette gjelder også bakkliggende bygning.

Tekniske installasjoner må kunne opprettholde sin funksjon og brannmotstandsevne under hele eller deler av brannforløpet, og minimum den tiden som skal være tilgjengelig for rømning. Samtidig må disse ikke direkte eller indirekte bidra til brann- eller røykspredning. Nødvendige tiltak for å sikre tekniske installasjoner sin funksjon under brann kan for eksempel være batteribackup og to eller flere uavhengige nettilkoblinger osv.

20.0 Manuelt sløkkeutstyr

- Det skal monteres brannsløkkeapparater (6 kg pulverapperater) i hver leilighet og kjelleren. Dette gjelder også bakkliggende bygning.
- *I næring og butikk på 1. Etasjen må det monteres brannslange. Den bør ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk og skal rekke inn i alle rom.*

21.0 Tilgjengelighet for retnings- og slökkemannskap

- Kjørbar adkomst for brannvesenets biler fram til bygningen.
- Tilstrekkelig vannforsyning, min 50l/s. (maksimalt 50m fra hoved-angrepsvei)
- Ved inngangen til hoved-angrepsvei må det være en godt synlig oversiktsplan som inneholder nødvendig informasjon om brannvegger, rømnings- og angrepsveier, sløkkeutstyr, branntekniske installasjoner, brannvernleder og annet viktig personell samt oversikt over særskilte farer i sammenheng med brann og ulykker.
- Balkonger, vinduer, fasadeplater og utragende bygningsdeler og lignende festes med ubrennbare festemidler for å hindre nedfall som kan skade rednings- og slökkemannskapene.

Det er tilstrekkelig adkomstmulighet for brannvesenets biler på Sørligaten. Det er innhentet en aksept fra brannvesenet om at takvinduer kan brukes som rømningsvei.

Det må installeres flere tiltak for å sikre åpningsfunksjon også i hele året. Her vises det til pkt.3.0 "rømningsvei"

Det er foreløpig ikke registrert prosjektering av utragende bygningsdeler.

Brannvann må kontrolleres / prosjekteres av rørlegger.

22.0 Brannalarmanlegg

Brannalarmanlegg skal utføres på en hensiktsmessig måte og med høy pålitelighet for å unngå uønskete alarmer. Prosjektering og installasjon må utføres av en bedrift med tilstrekkelig godkjenning for det fagområdet.

- Det skal detekteres i fellesarealer og må være en detektor i hver leilighet, butikk, næringsdel og kjeller, Dette gjelder også bakkliggende bygning.
- Alle arealer, inkludert leiligheter, butikk og næring og kjeller skal detekteres med røykdetektor, multikriterie detektorer anbefales.
- Stedangivelse for alarm begrenses til maks. en etasje og helst til branncelle
- Leiligheter skal ha varsel med summer med min. 85db i 3 meters avstand.
- Detektorer skal utløse varsling for hele bygget, men det aksepteres et lokalt forvarsel innenfor leilighet i inntil 3 minutter.
- Brannalarmanlegg skal inneholde mulighet for utvidelse ved hjelp av repeater.
- Det skal være mulighet for å tilknytte trådbaserte detektorer til systemet da det i noen områder kan være nødvendig.
- Ved bruk av trådløs anlegg skal krav fra british Standard 5839-1:202 and firealarms for buildings part 27 følges, anlegget skal operere på Post – og Teletilsyn godkjente frekvenser
- Brukte komponenter i anlegget må være godkjent etter EN 54
- Det skal være en kontrollavtale for brannalarmanlegget. Denne avtalen skal inngås med leverandør av anlegget eller den som leverandør har godkjent for service av anlegget. Kontrollen på anlegget skal utføres min. en gang pr. år. Kontrollavtale og –journal skal alltid forefinnes ved anlegget og kunne fremvises til myndighetene ved behov. Kontroll skal utføres iht. kravene i dette rapporten.

23.0 Sprinkleranlegg

Det er ikke nødvendig med sprinkleranlegg i bygningen.

24.0 Røykventilering av trappehus

Trapperom som er rømningsvei i bygninger med mer enn to etasjer må røykventileres.

- For røykventilasjon kan det aksepteres vinduene i trappehus når de kan åpnes i hver etasje og viser mot det fri.

Alternativ kan det etableres en røykluke på minst 1,0m² i toppen av trapperom og minst like store tilluftsåpninger i form av dører som kan åpnes eller vinduer nær inngangsplanet. Det må installeres åpnings mekanisme for luke og tilluftsåpninger som betjenes av brannvesen.

25.0 Røykventilering av sjakter

- Installasjonssjakter må være røykventilerte i tillegg til at dører og luker er klasse S_m [med anslag og tettelist på alle sider]

28.0 Utvendige kledning

Kledning på nye yttervegger B-s3, d0 [ut 1].

Kravet tilfredsstilles ved å benytte ubrennbar / begrenset brennbar kledning som metallplater, betong, tegl, mur/puss eller lignende. Eksisterende pussflaten tilfredsstiller kravet.

28.0 Isolasjonsmaterialer

Isolasjon i konstruksjoner må generelt tilfredsstille klasse A2-s1,d0 (ubrennbar /begrenset brennbar).

Rør- og kabelisolasjon som legges i rømningsvei må ha klasse P1. Isolasjon på enkeltstående små rør og kanaler, samt isolasjon på rør og kanaler som er lagt i sjakt eller bak nedforet himling med med branncellebegrensende funksjon kan likevel ha klasse PII.

29.0 Seksjonering

Totalt bruttoareal pr.etasje er ca. 500m² . Brannbelastning ligger mellom 50-400 MJ/m². Det er ikke nødvendig med en ekstra seksjonering. Sørligata 44 – 46 er en seksjon.

30.0 Brannvegg

Brannvegger mot nabogårder Sørligata 40a og Tøyne skole skal være bygget som REI 120-M A2-s1,d0 og skal gå 0,5m over tak.

Eksisterende mursteinsvegg med tykkelse ~400mm i teglstein tilfredsstiller krav om REI 120-M. Det må sikres at ingen av steinene er løst. Evt. hull-rom i fugene må tettes.

I brannveggen mot Tøyen skole ble det satt inn vindu utenbrannmotstand. Disse må byttes til vinduer med brannmotstand EI 120.

Grensesnitt mot andre prosjekterende:

Brannalarm, ventilasjon og lignende tekniske installasjoner må prosjekteres av foretak med godkjenning.

Det poengteres at der tekniske installasjoner er ført gjennom branncellebegrensende konstruksjoner skal det tettes med godkjente tettemasser / tettelsning. Ventilasjonskanaler skal i tillegg isoleres minst 1 meter på hver side av branncellebegrensende konstruksjoner, ev. 2 meter på en side, hvis ikke andre tiltak gir tilsvarende brannmotstand.

Vedlegg:

Branntegninger:

09123 – 101b

09123 – 102c

09123 – 103b

09123 – 104c

09123 – 105c

Uttalelse brannvesenet, datert 12.01.2010

NBI 520.322 – brannmotstand for vegger

NBI 720.315 – Brannteknisk utbedring av murgårder fra 1870 - 1940

Søknad om ansvarsrettfor arbeid etter § 93, jf §§ 93 b, 97 og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr

F-

Kommunens saksnr

200700317

Side

1 av

Til kommune

Oslo

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.
Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må Søknad om
lokal godkjenning av foretak vedlegges.**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festonr	Saksnr
	229	150		
Adresse				
SØRLIGATA 44-46				

Foretak

Foretak	ELEKTROTJENESTEN AS			Organisasjonsnr	917696853
Adresse	LØKENVEIEN 8		Postnr	1833	Poststed
Telefon	45971926	Telefax	Kontaktperson		
CHRISTOFFER IVERSEN					

Ansvarsområde(r) det søkes godkjenning for

Funksjoner	Fagområde og tiltaksklasse
(PRO, KPR, UTF, KUT, SAM)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen
UTF	BRANNVARSUNGSANLEGG TEL 2
KUT	BRANNVARSUNGSANLEGG TEL 2

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning Innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr
F-	F-
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr
F-	F-

Ansvarlig kontrollrendeAnsvarlig kontrollrende foretak forplikter seg til å planlegge og å la gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med
godkjent kontrollplan.**Underskrifter**

Ansvarlig søker for dette tiltaket (SØK)		Foretakets underskrift	
Foretak	SIVARK MIAL ANNE EBBING	Dato	18/11-18
Dato	07.11.2018	Underskrift	Christoffer Iversen
Gjentas med blokkbokstaver	ANNE EBBING	Gjentas med blokkbokstaver	CHRISTOFFER IVERSEN

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)

Dato Underskrift

ELEKTROTJENESTEN
LØKENVEIEN 8, 1813 ASKIM
TELEFON 69 01 25 50
POST@ELEKTROTJENESTEN.NO
WWW.ELEKTROTJENESTEN.NO
ORG.NR. 917 696 853 MVA

Kommunens saksnr. 200700317	Vedlegg nr. G- 1	Side 1 av
---------------------------------------	----------------------------	---------------------



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	229	150					Oslo
	Adresse Sørlogata 44-46				Postnr. 0577	Poststed Oslo	

Foretak			
Foretakets navn Brakon AS			Organisasjonsnr. 970918701
Adresse Karoline Kristiansens vei 2		Postnr. 0661	Poststed Oslo
Kontaktperson Pål Tonning		Telefon -	Mobiltelefon 97518015
E-post PT@BRAKON.NO			
Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
Kontroll	Kontroll av PRO brannalarmanlegg	2	☐	☒	☐	☐	
Kontroll	Kontroll av UTF brannalarmanlegg	2	☐	☐	☐	☒	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11 ☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 ☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf. SAK10 § 12-4 ☒ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver PÅL TONNING	



Org. Nr.: 912 823 105

Sak nr. PBE: 200700317 (Ref. saksinnsyn Oslo Kommune)
 Tiltakshaver: SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klokke
 Eiendom: Humlegården Brl, Sørlogata 44, 0557 OSLO
 Org. nr.: 947 476 068

Utbygging av loftsleiligheter

Ferdigattest mangler – Kort oppsummering av noen hovedpunkter

Ansvarlige i byggesaken: Tiltakshaver / Ansv. SØK

Dato	Tekst	Utbedret Dato/sign.
21.05.2010	Teknisk anlegg: Plan- og bygningsetaten har forutsatt at det ikke skal etableres ventilasjons-anlegg , eller at tiltaket utløser krav til sprinkling, som følge av prosjektet.	Avklares
29.05.2017	Lydmålinger utført (dokumentert)	Dokumentert
04.07.2017	PBE: Ferdigattest gitt	-
20.03.2018	Proplan prosjekterte forslag til tiltak mot lyd: For å redusere trinnlyden ytterligere er det foreslått to tiltak: - 14 mm parkett - Parkettunderlag, for. eks. 3 mm reflector – 2 lag gips - 20 mm trinnlydsplate av mineralull - Slisset spongulv med min 120/o perforering. Dette tilsvarer 25 mm diameter med 16 x 16 hull pr frZ, c/c60 mm. Det bør erstattes med prefabrikkerte slissegulv eller spaltegulv. Figur 7: Perforeringsandel: 12,5 % per m2 Alternativ 2: 14 mm Parkett Parkettunderlag, for.eks. 3 mm reflector 2lag grps 22mm sponplate Synodyn lydtklosser for. eks. Silent L-pluss <i>Kommentar: Tiltak skal være utført – må dokumenteres</i>	Dokumentasjon mangler
11.09.2018	PBE: Tilbakemelding på tilsvar til varsel om mulig tilbaketrekking av ferdigattest: Utdrag: - Løse lydproblemer – gi beskjed til PBE når forhold er i orden. - Hele tiltaket skal være dekket med ansvar i form av ansvarsrettsøknader og godkjenninger, samt KPR og KUT for egenkontroll. - Etaten bemerker også at all prosjektering og utførelse som er nødvendig å gjennomføre for å sikre at tiltaket blir i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser skal ansvarsbelegges. Dette inkluderer brannteknisk oppgradering av trapperommene og installering av ventilasjonsanlegg, som er søknadspliktige arbeider.	Gjenstår
19.09.2018	PBE: Tilbaketrekking av ferdigattest (Ferdigattest var gitt på feil grunnlag)	Kun Info

Kvalitetsstyring hos BAARD BAKKEN AS
www.baardbakken.no

09.09.2020	09.09.2020: PBE: Tilbakemelding på tilleggsopplysninger: <i>Plan- og bygningsetaten viser til deres søknad om igangsettingstillatelse av 06.12.2018 og vårt brev om behov for tilleggsopplysninger av 17.08.2020 og deres tilleggsopplysninger av 02.09.2020.</i> For at vi skal kunne behandle saken videre må deres sende inn søknader om ansvarsretter og kontrollerklæringer som vi etterspurte i brevet 17.08.2020. <i>Selv om det har påløpt lang tid så påvirker det ikke kravene som stilles etter lovverket og etaten har ikke anledning til å akseptere løsninger som ikke innebærer at ansvarlige foretak tar ansvar for prosjektering og kontroll av arbeider som tidligere ikke er dekket med ansvar.</i> <i>Etaten viser til tidligere utsendte brev i saken, blant annet av 11.09.2018 (se pkt. over), som gjelder forholdene som må bringes i orden før det kan gis ny ferdigattest i saken.</i>	Gjenstår
------------	--	----------

Mvh. Baard Bakken
Murmester NML / Takstingeniør NT
Tlf.: 41 50 67 33

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan

etter plan- og bygningsloven

Til kommune
Oslo kommune

Vedlegg nr
F- 9

Kommunens saksnr

2007-00317

Side

1 av 1

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	229	Bnr	150	Festnr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Sørligata 44-46						Postnr	Poststed

Foretak

Foretak Prosjekt Planung A/S (Pro Plan)			Organisasjonsnr 964 105 944	
Adresse Kongens gate 31			Postnr 0153	Poststed Oslo
Telefon 23 35 65 60	Telefaks 23 35 65 70	Kontaktperson Finn Næss	Mobiltelefon	
E-post adresse proplan@online.no				

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO,KPR,UTF,KUT) og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO, tiltaksklasse 3	brannprosjektering

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F- 6
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll: - av egne ansvarsområder i samsvar med eget system		
- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato 08.12.2010	Ikke relevant ☒

Underskrifter

Ansvarlig søker(SØK) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak PEDERSEN JØNSEN ARKITEKTER AS Kyrr Pedersen arkitekter as	Foretak Prosjekt Planung A/S (Pro Plan)
Dato 19/4-2010	Dato 15.04.2010
Underskrift 	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver KYRRE PEDERSEN	Gjentas med blokkbokstaver BirgerNæss

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Kommunens saksnr. 200700317	Vedlegg nr. G- 1	Side 1 av
---------------------------------------	----------------------------	---------------------



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

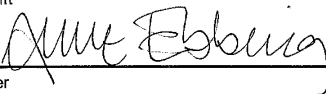
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	229	150					Oslo
	Adresse Sørlogata 44-46				Postnr. 0577	Poststed Oslo	

Foretak			
Foretakets navn Brakon AS			Organisasjonsnr. 970918701
Adresse Karoline Kristiansens vei 2		Postnr. 0661	Poststed Oslo
Kontaktperson Pål Tonning		Telefon -	Mobiltelefon 97518015
E-post PT@BRAKON.NO			
Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☐ Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
Kontroll	Kontroll av PRO brannalarmanlegg	2	☐	☒	☐	☐	
Kontroll	Kontroll av UTF brannalarmanlegg	2	☐	☐	☐	☒	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11 ☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 ☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf. SAK10 § 12-4 ☒ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver PÅL TONNING	

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan etter plan- og bygningsloven		Vedlegg nr. F - 1	Kommunens saksnr. 200700317
Til kommune Oslo			
Søknaden gjelder			
Eiendom/ byggsted	Gnr. 229	Bnr. 150	Festnr.
	Adresse Sørligata 44-46		Postnr. 0577
		Seksjonsnr.	Bygningsnr.
		Bolignr.	
Foretak			
Foretak Brakon AS		Organisasjonsnr. 970918701	
Adresse Karoline Kristiansens vei 2		Postnr. 0661	Poststed Oslo
Telefon -	Telefaks -	Kontaktperson Resul Yaman	
E-post adresse ry@brakon.no		Mobiltelefon 91768141	
Ansvarsoppgave			
Funksjoner og tiltaksklasse		Ansvarsområde	
(PRO, KPR, UTF, KUT), og angi tiltaksklassene		Beskriv foretakets ansvarsområder, herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"	
PRO 2		Prosjektering av brannalarmanlegg	
Godkjenning av foretak			
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis			Vedlegg nr. F - -2
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger			Vedlegg nr. F - -3
Kontroll			
Ansvarelig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll: - av egne ansvarsområder i samsvar med eget system			
- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder		av dato	Ikke relevant ☒
Underskrifter			
Ansvarelig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning	
Foretak Sivilarkitekt MNAL Anne Ebbing		Foretak Brakon AS	
Dato 06.12.2024	Underskrift 	Dato 06.12.2024	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver ANNE EBBING		Gjentas med blokkbokstaver RESUL YAMAN	
Kommunens godkjenning			
Kommunens navn (stempel)			
Dato	Underskrift		

Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



BRAKON AS med organisasjonsnummer 970918701 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10):

- › Kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2
- › Prosjektering av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 1
- › Prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 2
- › Utførelse av installasjon av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 1
- › Utførelse av installasjon av ledesystem i tiltaksklasse 1

BRAKON AS:

- › Yrkesskadeforsikring
- › Ansvarsforsikring

Godkjenningen er gyldig til 26.01.2026

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf: 22 47 56 00
Postadresse: Mariboes gate 13, 0183, Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik
www.dibk.no

Søknad om lokal godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98	Stempel	Vedlegg nr. F - 3	Kommunens saksnr. 200700317
---	---------	-----------------------------	--------------------------------

Til kommune Oslo	
-------------------------	--

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak			
Navn - foretak/firma (iflg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)		Vedlegg nr.	Ant. ansatte
Brakon AS		F - 4	28
Postadresse	Postnr	Poststed	
Karoline Kristiansens vei 2	0661	Oslo	
Besøksadresse	Kommune		
samme			
Organisasjonsnr (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post
970918701	-	-	

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)	
Tittel, navn	Mobiltelefon
Prosjektleder Resul Yaman	91768141
Telefon	E-post
-	ry@brakon.no

Tidligere lokal godkjenning	
Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?	Kommunens saksnr.
☒ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr.
Hvis ja, oppgi kommunens saksnr.	F -
Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.	

Dokumentasjon av kvalifikasjoner	
Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor. Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:	
Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):	Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)
a Fag-/svennebrev	a
b Mesterbrev/teknisk fagskole	b
c Ingeniørhøyskole	c
d Teknisk høyskole/universitet	d

Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.

Beskriv
Brakon AS er et brannteknisk rådgivingsfirma som har 30 ansatte og har vært virksomme i 30 år. Stiftet i 1994 iht registreringsbevis fra Brønnøysund.

Følgende personer inngår i den faglige ledelse

Sentralt godkjent foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr.
	F - 2

Egenerklæring om oppfyllelse av krav etter godkjenningsforskriften av 22. januar 1997 nr. 35, kap. 2**Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:**

- ☒ Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal fremgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- ☒ Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- ☒ System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- ☒ Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- ☒ Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- ☒ Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- ☒ Regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet

Referanseprosjekt

Har det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)
PRO/UTF	Maridalsveien 31 Saksnr 202300162	Runar Berget
PRO/UTF	Holmlia Senter vei 9 Saksnr 202305138	Runar Berget
PRO/UTF	Rugveien 38-44 Saksnr 202213136	Runar Berget

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato 06.12.2024

Uriktig utfylt erklæring kan medføre:

- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger ovenfor offentlige myndigheter - inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum - og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn Brakon AS	Underskrift
Sted Oslo	Dato 06.12.2024
	<i>Resul Gaman</i>

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Vahls gate 1
0187

Oslo, 24.05.2023

**KOMPLETTERENDE DOKUMENTASJON
SAK 200700317 – SØRLIGATA 44-46**

Det vises til etatens brev av 05.05.2023, hvor det bes om kompletterende dokumentasjon til IG søknad.

Ansvarsrett for PRO brannprosjektering

Søknad om ansvarsrett for brannprosjektering i TK3 fra Projekt Planung AS vedlegges sammen med brannstrategidokumentet utarbeidet av samme firma, se vedlegg 1 og 2. Brannvarslingsanlegget er beskrevet/prosjektert i brannstrategidokumentet under pkt 19 og 22.

Kontroll av prosjekteringen

I henhold til gjennomføringsplanen er det Brannkonsult AS som hadde ansvar for kontroll av brannprosjekteringen. Kontrollerklæring vedlegges, se vedlegg 3.

Søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring for utførelse av brannvarslingsanlegg

Begge dokumenter ligger vedlagt, se vedlegg 4 og 5. I tillegg vedlegges godkjenningsbeviset til Elektrotjenesten AS, vedlegg 6.

Utførte ansvarsbelagte arbeider

Ansvarsbelagte arbeider utført i tilknytning til tiltaket omfatter tømrer- og murrarbeider, sanitærarbeider og brannvarslingsanlegg.

Ventilasjon

Som tidligere opplyst er det ikke etablert ny ventilasjon i forbindelse med dette tiltaket. Det er ble derfor heller ikke søkt om det i forbindelse med søknad om IG.

Lyd

Etter at det ble fremsatt klager på lyd mellom boligene, ble det utført lydmålinger av Brekke og Strand Akustikk AS og disse målingen ble vurdert av Rambøll AS som utarbeidet et eget notat etter befarig 30.05.2018 med forslag til utbedringer, se vedlegg 7. Utbedringen ble utført og nye lydmålinger gjennomført, se dokument datert 18.08.2020, vedlegg 8. Jfr konklusjonen i dokumentet ble resultatet tilfredsstillende iht lydklasse C. I ett rom viste måling lydklasse D, men eier ønsket ikke å få utbedring utført. Kontrollerklæring for KPR vedlegges, vedlegg 9.

Utbedringsarbeidet ble utført av Totalbygg 1 AS, men arbeidet ble ikke ansett som søknadspliktig og det ble derfor ikke søkt om egen ansvarsrett for dette. Dersom det er ønskelig

med slik søknad og kontrollerklæring vil det kunne fremskaffes. Godkjenningsbeviset til Totalbygg 1 AS vedlegges, se vedlegg 10. Kontrollen av det utførte arbeidet er dokumentert med lydmålingene til Rambøll.

Trapperommene

Brann- og redningsetaten utførte tilsyn med eiendommen i 2011 og det ble avdekket mangler ved brannsikkerheten. Det ble utarbeidet en tiltaksplan for lukking av avvik. Oppgradering av trapperommene var oppført som egne punkt på tiltakslisten. Siste versjon av tiltakslisten vedlegges sammen med følgebrev fra Brann- og redningsetaten datert 14.09.2022, se vedlegg 11 og 12.

På tiltakslisten fremgår det at de utbedringene av trapperommene ble bekreftet gjennomført i 2015. I følge Brann- og redningsetaten, er slike utbedringsarbeider ikke søknadspliktige. Sikring av trapperom var utført før utbygging av loftet, og i regi av borettslaget, og var derfor ikke en del av tiltakene utført av utbygger. Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon utover det som er vedlagt her, må dokumentasjonen som lå til grunn for godkjenningen i 2015 fremskaffes av borettslaget.

Vi håper at denne redegjørelsen og de vedlagte dokumentene er tilstrekkelig dokumentasjon. Dersom det skulle være ytterligere behov for redegjørelse eller dokumentasjon, stiller vi gjerne til fysisk møte, alternativt på telefon, slik at avklaringer kan bli gjort direkte og dermed forhåpentligvis føre til fortløpende prosessen.

Vennlig hilsen


Anne Ebbing

Vedlegg 1: Søknad om ansvarsrett for brannprosjektering i TK3 fra Prosjekt Planung AS

Vedlegg 2: Brannstrategidokument Sørligata 44-46 rev D

Vedlegg 3: Kontrollerklæring fra Brannkonsult AS

Vedlegg 4: Søknad om ansvarsrett UTF Brannvarslingsanlegg

Vedlegg 5: Kontrollerklæring Brannvarslingsanlegg

Vedlegg 6: Godkjenningsbevis Elektrotjenesten AS

Vedlegg 7: Notat fra Rambøll AS

Vedlegg 8: Lydmålinger fra Rambøll AS

Vedlegg 9: Kontrollerklæring for KPR Lyd

Vedlegg 10: Godkjenningsbevis Totalbygg 1 AS

Vedlegg 11: Brev fra Brann- og redningsetaten

Vedlegg 12: Tiltaksliste for lukking av avvik Sørligata 40, 44, 46

TEIGEN ARKITEKTER AS

Ulf Teigen

Siv. arkitekt MNAL/Murmester /gipsmaker/Aut. takstmann

Inkognitogaten 12, 0258 Oslo m: 900 69 423

teigenarkitekter@online.no/ teigenarkitekter.no

ORG. NR: 975804895

PBE

Avd. for byggeprosjekter

Att: Helle Rabbås

Oslo 02.11.2023

Følgebrev. Sørlygt. 44. Sak 202015972.

Det vises til deres brev datert den 27.10.2023 vedr ukomplett søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan ikke helt forstå hvorfor alle etterspurte erklæringer etterspørres nå? Vi ønsker derfor å forsøke å få klarhet i punktene som følger.

- Erklæring om ansvarsrett for PRO arkitektur minimum tkl. 2.
Svar: Denne er sendt inn til saken tidligere, men for ordens skyld legges det ved en ny erklæring nå samt rev. gjennomføringsplan.
- Erklæring om ansvarsrett for PRO våtrom og sanitær.
Svar: Det er ikke utført noe søknadspliktig arbeid, kun endring av eksisterende bad.
- Erklæring om ansvarsrett for UTF våtrom og sanitær.
Svar: Det er ikke utført noe søknadspliktig arbeid, kun endring av eksisterende bad.
- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av UTF våtrom og sanitær.
Svar: Ettersom det ikke er utført søknadspliktig arbeid kan vi ikke se at det er behov for uavhengig kontroll.
- Erklæring om ansvarsrett for PRO brannsikkerhet, minimum tkl. 2.
Svar: Det er ikke utført noen nye gjennomganger eller brudd på brannceller. Som tidligere beskrevet så er dette en enhet på bakkeplan med to dører, en rett ut på gateplan og en ut til portrom og ut, samt vinduer som kan fungere som rømning.
- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av PRO brannsikkerhet, minimum tkl. 2.
Svar: Ettersom det ikke er utført søknadspliktig arbeid kan vi ikke se at det er behov for uavhengig kontroll.
- Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF branntetting ved brudd av brannskille.
Svar: Det er ikke vært brudd på brannskiller. Det er benyttet eksisterende opplegg på bad.
- Erklæring om ansvarsrett for UTF arbeider som tømmerarbeider eller liknende.
Svar: Arbeid i forbindelse med utvidelse av bad ble utført med egeninnsats av tiltakshaver. Arbeidet er ikke søknadspliktig.

Ulf Teigen.

Ulf Teigen

Teigen arkitekter as

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr.

G- 2

kommunens saksnr.

200700317

Til kommune
Oslo

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 229	Bnr. 150	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Sørlogata 44-46			Postnr. 0577	Poststed Oslo	

Foretak

Foretak Rønstad Bygg Vedlikeh Rønstad K			Organisasjonsnr. 969962764	
Adresse Mørtelverksbakken 25		Postnr. 0580	Poststed Oslo	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson Karl Erik Rønstad		Mobiltelefon 93026995

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Kontroll av utført brannetting

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 12.04.2024	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	-----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Foretakets eget system

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

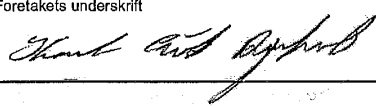
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 12.04.2024	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver KARL ERIK RØNSTAD
--------------------	---	---

Dato: 9. juni .2022

Tiltaksliste for lukking av avvik – Sørlogata 40, 44, 46

Juridisk eier	Humlegården Borettslag
Organisasjonsnummer	947 476 068
Kontaktperson	Styreleder Trygve Lie (mangler mobilnr.) Styremedlem Lasse Eriksen Bjørn – 980 86 887
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 5. desember 2011 med tiltakene som er beskrevet i Rapport om brannsjkerhet., som Norsk Brannvernforening utførte den 11. januar 2012. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsjkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsjkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av døre	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
	Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering			
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter.	Ja	11.01.2012	Norsk Brannvernforening
1	I skillet mellom kjeller og trapperom må ståltrappene brannmales på undersiden eller underkles med gips, slik at brannmotstand EI 60 oppnås.	Ja	Ja	Bekreftet utbedret av firmaet Spikern i tilbakemelding av 10.01.2020.
2	Det er trepanel og sponplater på vegger/ i himling i rømningsvei (gjelder trapperom og portrom). Trepanel/sponplater kan, brannmale eller kles med gips.	Ja	Ja	Bekreftet utbedret av firmaet Spikern i tilbakemelding av 10.01.2020.
3	Glassfelt/felt over dører i trapperom tilfredsstiller ikke brannkrav til vegg. Dette utbedres slik at feltet får brannmotstand EI60 (A60).	Ja	Ja	Ref. tilbakemelding datert 01.09.2020 ble tiltaket utbedret i forbindelse med utskifting av dører.
4	Boder/rom i baktrapp er ikke skilt ut som egne brannceller. Rommene skilles ut som egne brannceller A60 med A60S dører.	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.
5	Glipper mellom gipsplater på vegger på loft (nr. 40). Brannskillet må utbedres til brannmotstand EI 60.	Ja	Ja	Bekreftet utbedret av firmaet Spikern i tilbakemelding av 10.01.2020.
6	De fleste dører i trapperom er uklassifiserte og mangler selvlukker. Dørene byttes til B30S – dører mot boenhetene og A60S mot kjeller/loft. Dørpumpe monteres på alle dørene mot trapperom.	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.
7	Dører med selvlukkende funksjon som ikke lukker inntil karm må justeres, slik at de virker som forutsatt.	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.
8	Det er fare for horisontal brannspredning mellom vinduer i innvendig hjørne. Vinduer i trapperom i oppgang 40B må ha brannmotstand E30 (F30).	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.

9	Fare for vertikal brannspredning mellom leilighet og tak over inngangsparti til nr. 40B. Trepanel i himling fjernes, brannmales eller til dekkes med gips.	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.
10	Åpne gjennomføringer i branncellebegrensende vegger, samt synlig trebjelkelag i kjelerhimling. Autorisert firma må avdekke og branntette åpne gjennomføringer og trekonstruksjoner.	Nei	Nei	Det ble på etterkontrollen den 09.11.2020 avdekket manglende tetting rundt gjennomføringer. Mangler dokumentasjon fra utførende firma.
11	Slokkeutstyr i fellesarealer må merkes med etterlysende plogskilt.	Ja	Ja	Bekreftet gjennomført i 2015. Ref. vår tilbakemelding den 30.03.2020.
12	Det må kontrolleres at alle leiligheter har slokkeutstyr.	Nei	Nei	Mangler dokumentasjon. Kan inngå som en del av internkontrollen.
13	Trapperommene (med unntak av nr. 40) har ikke ledesystem. Det bør installeres ledelys i alle trapperommene.	-	-	Kun et anbefalt tiltak, ikke påkrevd for å lukke vår avvik 1.

Avvik 2

Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

14	Eier må iverksette og dokumentere et systematisk sikkerhetsarbeid. Dere må utarbeide et dokument hvor dere beskriver hvordan og når dere skal kontrollere at brannsikkerheten i bygget blir ivarettatt. For å vite hva dette må inneholde kan dere lese brannvernforeningens dokument som heter «Ta sikkerheten på alvor» eller høre med brannkonsulenten deres. Så må dere sende oss en kopi av dokumentet dere har laget.	Nei	Nei	Mangler dokumentasjon.
----	--	-----	-----	------------------------

Kontrollerklæring

Vedlegg nr.

G- 1

kommunens saksnr.

200700317

Det fylles ut en kontrollerklæring for
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Oslo

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 229	Bnr. 150	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Sørligata 44-46		Postnr. 0577	Poststed Oslo		

Foretak

Foretak Brakon AS			Organisasjonsnr. 970918701			
Adresse Karoline Kristiansens vei 2			Postnr. 0661	Poststed Oslo		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson Pål Tonning			Mobiltelefon 97518015	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Kontroll av prosjektert og utført brannvarslingsanlegg

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 12.04.2024	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
--	-----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Foretakets eget system

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

- ☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

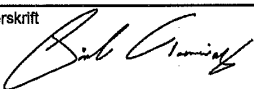
- ☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

- ☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 12.04.2024	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver PÅL TONNING
--------------------	---	---

Kommunens saksnr. 200700317	Vedlegg nr. G- 3
---------------------------------------	----------------------------



Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, jf. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Boiagnr.
	229	149				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Sørlogata 44 og 46				0577	Oslo
						Kommune
						Oslo

Ansvarlig kontrollerende	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Brakon AS	970918701

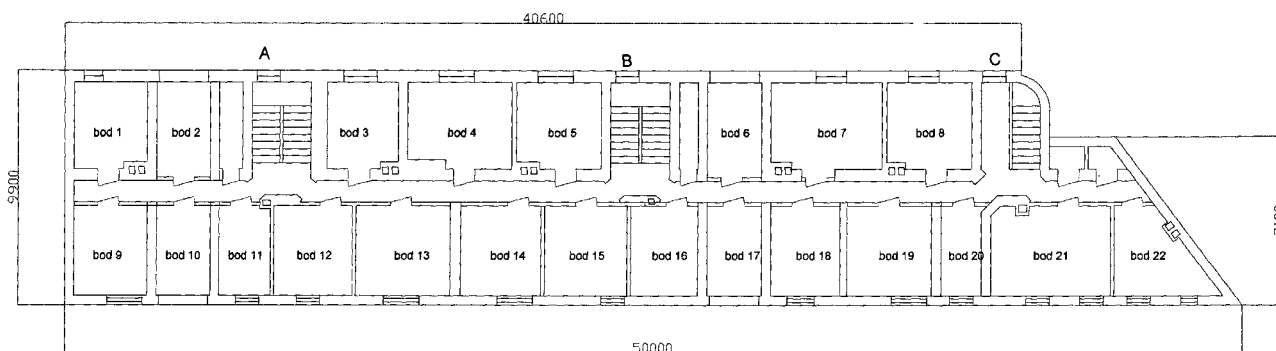
Ansvarsrett erklært dato	
-----------------------------	--

Ansvarsområdet	
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Kontroll av prosjektering - KPR
	Kontroll av utførelse - KUT

Sluttrapport	
☐	Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
☒	Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
☐	Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll
Vedlegg	Plan for uavhengig kontroll
	Vedlegg nr. G-

Erklæring og underskrift		
Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte. Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.		
Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.02.2024	<i>RG</i>	Resul Yaman

PROJEKT	PROJEKT
6 Leiligheter på loft	06014
ADRESSE	TELEFON
Sørligata 44/ 48	A-1118
BYGGHERR	
Expo Eiendom AS	



PLAN KJELLER

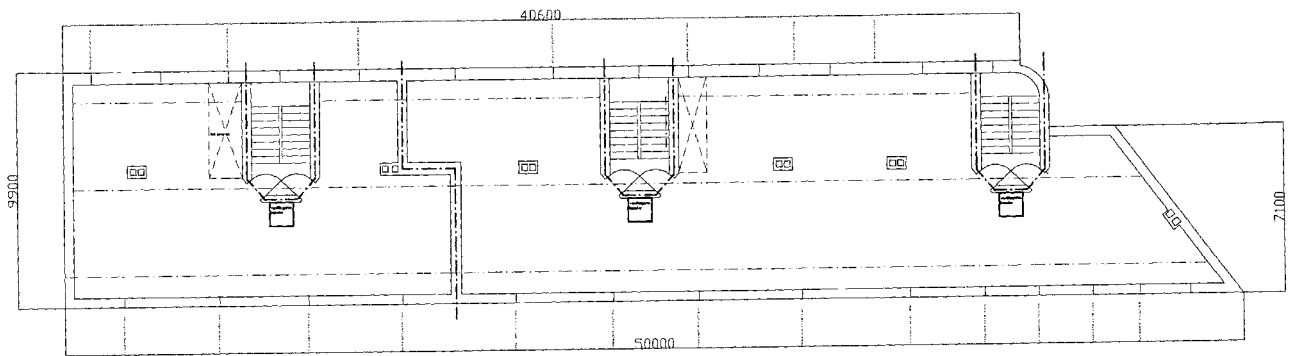
1.7

PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS



BYGGEMELDINGSTEGNINGER			
PROJ. NR.	ARK. NR.	ARK. NR.	ARK. NR.
1	2	3	4
Eks. plan av kjeller		A4: 1:200	
Tegn. nr.		A-111e	
Tegn. dato		Tegn. dato	
Tegn. tegner		Tegn. tegner	

PROJEKT	08014
OBJEKT	6 Leiligheter på loft
ADRESSE	Sørligata 44/ 46
BYGGESERT	Erpo Eendom AS
	A-116e



PLAN LOFT

Tot Brutto BRA 359m2

2.2

PEDERSEN-JANSSON-ARKITEKTER AS



ARESDØRSAMFUNNETS Plass 1, 0161 OSLO
post@pjakster.no www.pjakster.no
tlf. ark. Kjell Pedersen, m. +47 90 20 70 80

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

PROJEKT	08014	BY	Ark
OBJEKT	6 Leiligheter på loft	Ark	1:200
ADRESSE	Sørligata 44/ 46	Ark	1:200
BYGGESERT	Erpo Eendom AS	Ark	1:200
	A-116e	Ark	1:200

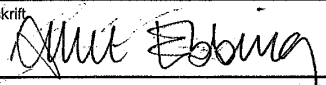


PROJEKT	06014
BYGGMÅL	TAUK
Byggetype	A-142e
Byggherren	Expo Eendom AS

PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS
 ÅREBERGSGÅRDEN PÅSS 1. 0181 OSLO
 post@jparkitektur.no, www.jparkitektur.no
 tlf. ark. fjerne Pedersen, m: +47 90 20 70 80

BYGGEMELDINGSTEGNINGER			
BYGGMÅL	BY	BY	BY
Eks. fasade mot gårdsrom			A4
1:200			1:200
A-142e			
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan etter plan- og bygningsloven		Vedlegg nr. F - 2	Kommunens saksnr. 200700317
Til kommune Oslo			
Søknaden gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr. 229	Bnr. 150	Festennr.
	Adresse Sørlogata 44-46		Postnr. 0577
			Poststed Oslo
Foretak			
Foretak Rønstad Bygg Vedlikehold Rønstad K			Organisasjonsnr. 969962764
Adresse Mørtelverksbakken 25		Postnr. 00580	Poststed Oslo
Telefon -	Telefaks -	Kontaktperson Karl Erik Rønstad	Mobiltelefon 93026995
E-post adresse karlerik.ronstad@gmail.com			
Ansvarsoppgave			
Funksjoner og tiltaksklasse		Ansvarsområde	
(PRO, KPR, UTF, KUT), og angi tiltaksklassene		Beskriv foretakets ansvarsområder, herunder eventuelle områder glitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"	
KUT Tkl 1		Kontroll av utført brannetting	
Godkjenning av foretak			
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis			Vedlegg nr. F - -
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger			Vedlegg nr. F - -
Kontroll			
Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:			
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system			
- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder		av dato	Ikke relevant ☒
Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning	
Foretak Sivilarkitekt MNAL Anne Ebbing		Foretak Rønstad Bygg Vedlikehold Rønstad K	
Dato 12.04.24	Underskrift <i>Anne Ebbing</i>	Dato 12.04.2024	Underskrift <i>Karl Erik Rønstad</i>
Gjentas med blokkbokstaver ANNE EBBING		Gjentas med blokkbokstaver KARL ERIK RØNSTAD	
Kommunens godkjenning			
Kommunens navn (stempel)			
Dato	Underskrift		

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan etter plan- og bygningsloven		Vedlegg nr. F - 1	Kommunens saksnr. 200700317
Til kommune Oslo			
Søknaden gjelder			
Eiendom/ byggsted	Gnr. 229	Bnr. 150	Festenr.
	Adresse Sørilgata 44-46		Postnr. 0577
			Poststed Oslo
Foretak			
Foretak Brakon AS			Organisasjonsnr. 970918701
Adresse Karoline Kristiansens vei 2		Postnr. 0661	Poststed Oslo
Telefon -	Telefaks -	Kontaktperson PÅL TONNING	Mobiltelefon 97518015
E-post adresse pt@brakon.no			
Ansvarsoppgave			
Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde		
(PRO, KPR, UTF, KUT), og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder, herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"		
KPR Tkl 2	Kontroll av prosjektert brannalarmanlegg		
KUT Tkl 2	Kontroll av utført brannalarmanlegg		
Godkjenning av foretak			
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis			Vedlegg nr. F - -
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger			Vedlegg nr. F - -
Kontroll			
Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:			
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system			
- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder		av dato	Ikke relevant ☒
Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning	
Foretak Sivilarkitekt MNAL Anne Ebbing		Foretak Brakon AS	
Dato 12.04.24	Underskrift 	Dato 12.04.2024	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver ANNE EBBING		Gjentas med blokkbokstaver PÅL TONNING	
Kommunens godkjenning			
Kommunens navn (stempel)			
Dato	Underskrift		

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 200700317 - 58 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Helle Rabbås	Dato: 08.05.2023
Adresse:	SØRLIGATA 44 - 46	Eiendom:	229/150/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rettelse til utsendt brev om status i sak - Sørligata 44 - 46

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte 05.05.2023 angående status i saken. Fristen for å sende inn tilleggsdokumentasjon ble satt til 25.05.2020 i brevet, vi retter dette til 25.05.2023. Vi ser også at brevet ble sendt til beboere med ansvarlig søker og tiltakshaver på kopi. Vi sender derfor dette brevet til ansvarlig søker og vedlegger brevet om status i saken.

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Vedlegg i sak 200700317-58	
Nr	Beskrivelse
1	Rettelse til utsendt brev om status i sak - Sørligata 44 - 46 (Dette dokument)
2	Status i byggesaken - Sørligata 44 - 46



Kopi til:

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

Lillian Bikset

Humlegården Borettslag og Sameie

NATASA ZEDNIK, SØRLIGATA 40A, 0577 OSLO

Oppdragsgiver
Sequoia

Rapporttype
Målerapport

Dato
18.08.2020

SØRLI GATA 44-46 LYDMÅLINGER

Oppdragsnr.: 1350029173
 Oppdragsnavn: Sørligata 44-46
 Dokument nr.: C-rap-001
 Filnavn: C-rap-001 Sørligata 44-46 - Lydmålinger.docx

Revisjon	00
Dato	18.08.2020
Utarbeidet av	ERLU
Kontrollert av	JBOS
Godkjent av	ERLU
Beskrivelse	Målerapport

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

Rambøll
 Hoffsvæien 4
 Pb 427 Skøyen
 NO-0213 OSLO
 T +47 22 51 80 00
 F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no



Rambøll

INNHold

1.	SAMMENDRAG	4
2.	MYNDIGHETSKRAV	5
2.1	Trinnlydnivå	6
3.	MÅLINGER OG RESULTATER	7
3.1	Måle- og beregningsunøyaktighet	7
3.2	Målepunkt	8
3.3	Resultater	8
4.	KONKLUSJON	9

FIGUROVERSIKT

Figur 1	Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder	5
Figur 2	Senderom i 5. etasje	8
Figur 3	Mottakerrom i 4. etasje	8

TABELLOVERSIKT

Tabell 1	NS 8175:2012 Lydklasser for boliger. Trinnlydisolasjon	6
Tabell 2	Utstyrsliste	7
Tabell 3	Måleresultater Trinnlydisolasjon	8

1. SAMMENDRAG

Rambøll har på oppdrag fra Sequioa AS foretatt lydmålinger av trinnlyd i Sørligata på Tøyen, Oslo. Rambøll har tidligere skrevet et notat (C-not-001 Sørligata 44-46) der det er beskrevet tiltak for å oppnå myndighetskrav beskrevet i teknisk forskrift (TEK). Som konsekvens av dette har det blitt montert lydhimling mellom 4. og 5. etasje i bygården, og målingene i denne rapporten har til hensikt å dokumentere effekten av tiltaket.

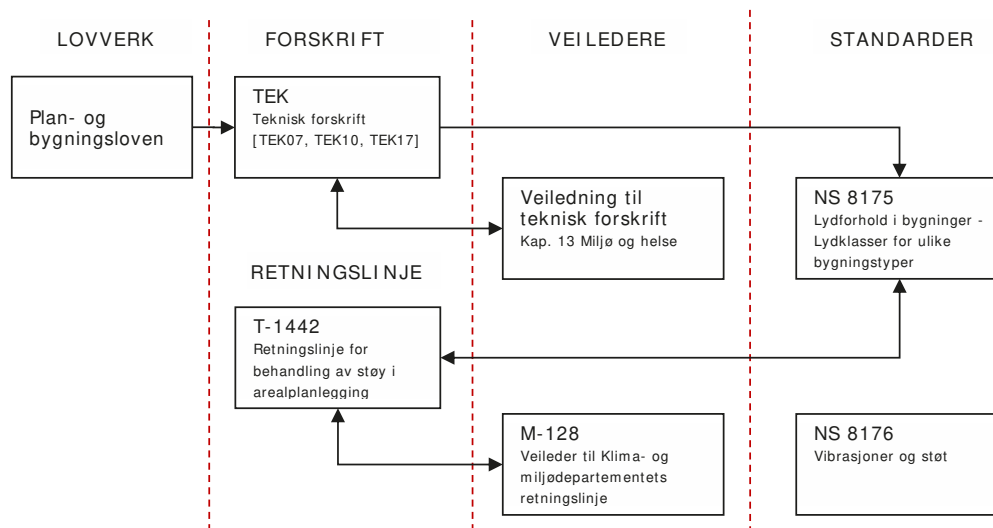
Klasse C-kravene for trinnlyd er ivarettatt for alle skilleflatene som hadde montert lydhimling. Det ble målt trinnlyd mellom en skilleflate uten lydhimling, der resultatet er marginalt på klasse D.

2. MYNDIGHETSKRAV

I «Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven» (TEK) er det gitt funksjonskrav for lyd, støy og akustiske forhold i bygninger. TEK (og den tilhørende veiledningen) henviser til norsk standard NS 8175 «Lydforhold i bygninger – Lydklassifisering av ulike bygningstyper» som angir tallfestede krav til lydisolasjon, begrensning av støy osv.

NS 8175 har fire lydklasser, D–A, der klasse A gir de strengeste kravene. TEKs funksjonskrav anses som oppfylt for søknadspliktige tiltak dersom lydklasse C i standarden er innfridd. I eksisterende bygninger der det av overordnede bygningstekniske hensyn er svært vanskelig å oppnå lydklasse C, vil det være aktuelt å vurdere kravene mot lydklasse D.

De for tiden gjeldende versjonene av forskrifter og standarder er Teknisk forskrift utg. 2017 (TEK17) og NS 8175:2012. For Sørligata er relevante krav i TEK ikke endret siden 2007, og gjengitte krav fra TEK17 vil være relevante.



Figur 1 Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder

2.1 Trinnlydnivå

En konstruksjons evne til å overføre lyd fra fottrinn, dunking, flytting av utstyr på gulvet o.l. i bygninger. Jo *lavere verdi* desto *bedre* demper konstruksjonen (vanligvis gulv, trapper, svalganger) trinnlyden. Angis med målestørrelsen veid, normalisert trinnlydnivå, $L'_{n,w}$, og med enheten desibel (dB).

Nedenfor gjengis de grenseverdiene fra NS 8175 som er relevante for dette rapporten.

Tabell 1 NS 8175:2012 Lydklasser for boliger. Trinnlydisolasjon.

Type brukerområde	Klasse C	Klasse D
Mellom boenheter		
I en boenhet fra fellesareal/kommunikasjonsvei, som fellesgang, svalgang, trapperom, trapp og lignende	$L'_{n,w} \leq 53 \text{ dB}$	$L'_{n,w} \leq 58 \text{ dB}$

3. MÅLINGER OG RESULTATER

Det er foretatt målinger trinnlyd. Målingene er foretatt av Erik Lundgrenn og Jan Arne Bosnes 04.02.2020.

Målingen ble gjennomført iht. «Måling av romakustiske parametere. Del 2: Etterklangstid i vanlige rom». Målingene av trinnlydnivå ble gjennomført iht. NS-EN ISO 140-7 "Feltmåling av trinnlydnivå". Normalisert, feltmålt trinnlydnivå $L'_{n,w}$ er beregnet etter NS-EN ISO 717-2.

Som korreksjonsparameter er det benyttet etterklangstid, iht. de ovennevnte standarder. Målingene av etterklangstid ble gjennomført iht. NS-EN ISO 3382-2.

Måleresultatene er bearbeidet i NorBuild v. 4.2.

Følgende måleutstyr ble benyttet:

Tabell 2 Utstyrsliste.

Fabrikkat	Type	Beskrivelse	Serienummer
Norsonic	140	Lydanalysator	1407525
Norsonic	1225	Mikrofon	225450
Norsonic	140	Lydanalysator	1407526
Norsonic	1225	Mikrofon	91786
Norsonic	1251	Kalibrator	31366
Norsonic	211	Trinnlydgenerator	N/A

Alt måleutstyret har gyldig kalibreringssertifikat fra produsenten. Kalibreringsnivået ble kontrollert før og etter målingene på målestedet.

3.1 Måle- og beregningsusøyaktighet

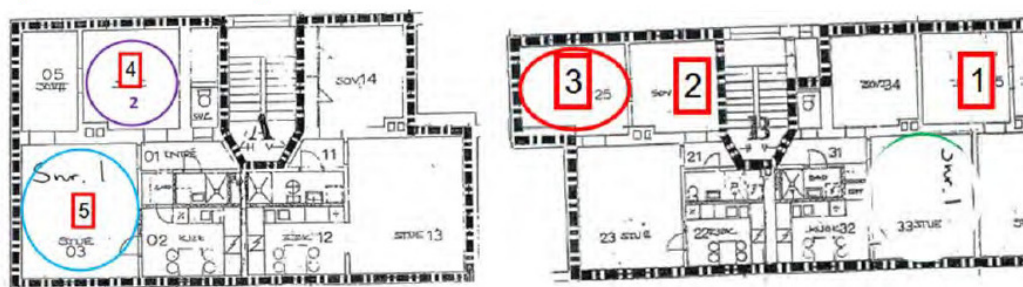
NS-EN ISO 16283-1:2014 oppgir ikke en entydig reproduserbarhet for målingene, da den er avhengig av utførelsen og måleforholdene. Det er imidlertid vanlig å regne med en usikkerhet på ca. ± 1 dB for vanlige målinger av $L'_{n,w}$.

3.2 Målepunkt

De vurderte målepunktene baserer er gjengitt i Figur 2-3 nedenfor. Svart ramme indikerer sendepunkt i 5. etasje, mens rød ramme er mottakerrom i 4. etasje.



Figur 2 Senderom i 5. etasje



Figur 3 Mottakerrom i 4. etasje

3.3 Resultater

Tabell 3 Måleresultater Trinnlydisolasjon

#	Senderrom	Mottakerrom	Målt verdi $L'_{n,w}$ (dB)	Grenseverdi $L'_{n,w}$, klasse C (dB)	Kommentar
1	Sov	Sov	49	53	Oppfyller klasse C.
2	Stue	TV-Stue	48	53	Oppfyller klasse C.
3	Stue	Sov	48	53	Oppfyller klasse C.
4	Stue	Sov	45	53	Oppfyller klasse C.
5	Stue	Stue	59	53	Innenfor usikkerhetsmarginen til å oppfylle klasse D. Ikke montert lydhimling.

4. KONKLUSJON

Målingene viser at samtlige skilleflater der det har montert lydhimling oppfyller krav til klasse C fra NS 8175. Måling # 5 er innenfor usikkerhetsmarginen til å klare krav til klasse D.

Manglende ferdigattest

Vurdering av konsekvenser og tiltak

📍 Sørligata 44, 0557

📖 OSLO kommune

Gnr. 229, Bnr. 149



Befaringsdato:

Rapportdato: 12.09.2022

Oppdragsnr: 12392-1015

Vår ref: Baard Bakken



Gyldig rapport
12.09.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

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

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

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

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



Baard Bakken
Uavhengig Takstmann
12.09.2022 | FORNEBU

Baard Bakken Holding AS
Rolfsbukalléen 7
415 06 733

Rapportansvarlig
Baard Bakken
Uavhengig Takstmann
post@baardbakken.no
415 06 733

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	149			Ambita - Infoland	Eiet

Adresse

Sørligata 44, 0557 OSLO

Hjemmelshaver

Humlegården Borettslag

Beskrivelser

Innledning

██████ er eier av borettslagsleilighet med andelsnummer 51 i Sørligata 44 i Oslo. Leiligheten er en loftsleilighet som ble ferdigstilt i 2017 da også ferdigattest for loftsutbyggingen, som leiligheten er en del av, ble utstedt.

██████ overtok leiligheten i 2019.

I salgsoppgaven var det opplyst at det foreligger ferdigattest.

Dette har imidlertid vist seg ikke å stemme da utstedt ferdigattest ble trukket tilbake allerede i 2018.

Oppdraget

Til å utarbeide en vurdering av forhold ifm. den manglende ferdigattesten, herunder hva som må til for å fremskaffe en ny samt for å estimere kostnader i denne forbindelse, ble så BAARD BAKKEN AS kontaktet

Konsekvens ved manglende ferdigattest:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest er helt nødvendig for at forbrukeren skal kunne benytte boligen.

Det betyr at dersom det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelsen, kan ikke forbrukeren lovlig benytte boligen.

Dette vil være en mangel ved leveransen fra en totalentreprenør.

Ferdigattest utstedt på feil grunnlag:

Dersom det senere viser seg at ferdigattesten er utstedt på feil grunnlag, vil kommunen kunne omgjøre vedtaket.

Konsekvensen er da at det ikke lenger er lov til å bruke boligen før ny ferdigattest/tillatelse foreligger.

Status i byggesaken (Sak nr.: 200700317)

For at Plan- og bygningsetaten skal kunne behandle saken videre må det sendes inn søknader om ansvarsretter og kontrollerkåringer som ble etterspurt i brev av 17.08.2020.

Følgende opplysninger må da sendes inn:

Søknad om ansvarsrett for prosjektering (PRO), kontroll av prosjektering (KPR), utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT) av brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2 eller 3, samt kontrollerkåringer for kontroll av prosjekteringen (KPR).

Frist for å sende inn disse opplysningene var imidlertid den 02.09.2020 slik at det ikke kan utelukkes at ny søknad må sendes inn.

Ansvarsforhold

Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Ansvarlig søker skal bl.a. sørge for at søknaden om tillatelse til tiltaket (byggesøknaden) er riktig, samordne de andre som har ansvarsrett, og sørge for at tiltaket avsluttes med søknad om ferdigattest.

Borettslagets styre bør kontakte tiltakshaver SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock og ansvarlig søker ANNE EBBING SIV ARK MNAL for å få svar på hvorfor byggesaken ennå ikke er blitt avsluttet.

Kostnader:

Når man overtar en ny bolig og verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger vil boligen ikke være tillatt å ta i bruk verken for kjøper eller andre.

De færreste vil betale hele kjøpesummen for en bolig som ikke er lov å ta i bruk, hvis man er klar over forholdet.

Hvis det forutsettes at tidligere gjenstående arbeider er utført og kun opplysninger som nevnt over må sendes inn, kan et forsiktig estimat med 6-7 ansvarsretter komme til å koste fra kr. 200 000 - 400 000.

Denne kostnaden vil normalt bli fordelt på den enkelte andelshaver iht. eierbrøk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	24.08.2022	Salgsoppgave mottatt fra Legal 24	Innhentet	191	Nei
Saksinnsyn		Saksinnsyn i kommunen, info om byggesaken mm.	Innhentet	0	Nei
Legal24	24.08.2022	Muntlige og skriftlige opplysninger mottatt fra Legal24	Innhentet	0	Nei
BAARD BAKKEN AS	06.09.2022	Oppsummering av noen hovedpunkter i byggesaken	Innhentet	2	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken ansettelsesforhold eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av takstmannens integritet, se takserings-bransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no. Taksten er avgitt etter beste skjønn.

Befaring er ikke utført slik at vurderingen/taksten er utført med bakgrunn i mottatte og innhentede opplysninger.

Fra: [Humlegården Borettslag](#)
Til: [Kirsten Gjermstad](#)
Emne: Mulig vannskader under/rundt takterrasser
Dato: onsdag 4. juni 2025 12:00:56

Til eiere av nye loftsleiligheter i 44 og 46.

Vi har etter gjentakende vannskadeproblemer over flere år i 4. etg 46B pigget opp takterrassen over denne leiligheten. Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt.

Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre loftsleilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø.

Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene.

Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre.

Mvh Kristin Gjerv
Styreleder i Humlegården

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 10.09.2025
200700317 - 108
Hanna Aanensen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SØRLIGATA 44 - 46 Eiendom: 229/150/0/0
Tiltakshaver: SEQUOIA AS v/ Knut Olav Klock Søker: ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Sørligata 44 - 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 15.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200700317			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A-A og B-B	A-131	07.09.2007	12/3
Fasade mot gate	A-141	07.09.2007	12/4
Fasade mot bakgård	A-142	07.09.2007	12/5
Plan loft	A-116	08.12.2009	15/29

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006250155 . Vår ref.: 5936-1-51

Dato: 19.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Humlegården Borettslag
Organisasjonsnr: 947476068
Andelseier: Claims Link AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 51
Adresse: Sørligata 44, 0577 OSLO
Andelsnummer: 51
Gnr. 229
Bnr. 149
Borettsinnskudd: Kr. 104 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Borettslaget har lån. Se innkalling med regnskap for mer informasjon.
Gnr 229 bnr 149, 150 og 151. Boligseksjonene er nr 1 på hvert bruksnummer. Borettslaget bruker facebookgruppa <https://www.facebook.com/groups/sorligate404446/> som infokanal. Styret har e-post sorligaten@styrommet.no
Borettslaget er en del av Humlegården Sameie. NB: Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige del av gjelden i Humlegården Sameie. Pr 31.12.2024 er gjelden på kr 9 911 263,- i selskap 7087 Humlegården Sameie. Av dette er borettslagets andel av lån pr 31.12.2024 kr 9 295 078,-.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11734143
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,43%
Restsaldo	482 752,00
Innfrielsesdato:	01.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11734162
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,43%
Restsaldo	933 533,00
Innfrielsesdato:	01.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11936569
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,45%
Restsaldo	408 897,00
Innfrielsesdato:	01.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208080970
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	546 765,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208080989
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	3 786 878,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208080997
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	1 065 602,00
Innfrielsesdato:	30.01.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 361,00,-

Herav:

Eiendomsskatt	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	150,00	772,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	9 211,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 503,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 376,-
Annen formue:	15 950,-
Gjeld:	418 755,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11734143
Restsaldo:	12 442,70
Kapitalkostnader:	259,95
Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11734162
Restsaldo:	23 919,14
Kapitalkostnader:	498,76
Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11936569
Restsaldo:	10 428,83
Kapitalkostnader:	435,39
Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080970
Restsaldo:	14 048,23
Kapitalkostnader:	184,97
Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080989
Restsaldo:	97 278,19
Kapitalkostnader:	752,64
Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208080997
Restsaldo:	10 068,89
Kapitalkostnader:	271,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 168 185,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kristin Elisabeth Myrvang Gjærv, e-post: sorligaten@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5936

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Tøyen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Myrvang Gjørsv velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varsel om dato for årsmøtet ble sendt ut 11. mars, med frist for å melde opp egne saker innen 10. april. Ingen saker eller forslag fra beboerne er sendt inn innen fristen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte årsberetning

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning tas til orientering.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024_BRL.pdf

2. 5936 Humlegården Borettslag.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke beløpet fra 2024 pga to flere styremedlemmer og KPI-justering på 3,3%, fra 30.000 kr til 51.500 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 51.500 kr

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har bestått av styreleder Ivan Zednik (ønsker ikke gjenvalg), styremedlemmer Kristin Myrvang Gjørsv (ikke på valg), Aksel S. Noonan (ikke på valg), Linn Amundsen (ønsker gjenvalg) og Morten Strand Hauge (ønsker gjenvalg).

Varamedlemmer har vært Sara Angell Hambro og Lise Fredriksen (begge på valg).

Styret har sendt ut forespørsel til alle i borettslaget om å stille til valg som styreleder, styremedlem eller varamedlem. Alle innkomne forslag er vurdert.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristin Myrvang Gjørsv

Ny rolle

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Therese Amundsen
Gjenvalg
- Łukasz Przemysław Wasilewski
Ny
- Morten Strand Hauge
Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- (Velges i møtet)
- Adrian Martin

Ny

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre nr 5.1, nytt punkt:

"Ubebodde boliger skal ha tilsyn minst en gang i uka."

Forslag til vedtak

Ubebodde boliger skal ha tilsyn minst en gang i uka.

Styrets årsrapport

Til Generalforsamling 2025

Årsberetning Humlegården Borettslag

Styret har i 2024 bestått av styreleder Ivan Zednik, styremedlemmer Kristin Myrvang Gjörv, Aksel S. Noonan, Linn Amundsen og Morten Strand Hauge, varamedlemmer var Sara Angell Hambro og Lise Fredriksen.

Forretningsførsel og revisjon utføres av OBOS eiendom.

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag og Sameie.

Det er 54 boenheter og en næringsseksjon i Borettslaget, og 7 næringsseksjoner i Sameiet.

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige eiendom.

Økonomi

Styret har iverksatt et arbeid med å bringe borettslagets inntekter og utgifter i samstemmelse med borettslagets plikter og ansvar. Borettslaget har ansvar for fellesutgifter og fellestjenester for beboerne, og betaler også felleskostnader til sameiet som har ansvar for bygningsmassen. Felleskostnadene til sameiet har økt kraftig i året som har gått. Dette er fordi det er vedlikeholdsetterslep og feilkonstruksjoner flere steder som sameiet har jobbet med å sette i rett stand. I tillegg har vi sett at borettslaget over tid har betalt for kostnader som burde ligget hos sameiet, spesielt innen drift- og vedlikehold.

Styret er i gang med å rette opp i kostnads- og ansvarsfordelingen disse imellom, og har hevet nivået på felleskostnadene i sameiet betraktelig mer enn for borettslaget. Vi har likevel dessverre sett oss nødt til å øke felleskostnadene for borettslaget med 15 prosent i 2025. Dette er hovedsakelig på grunn av økte felleskostnader i sameiet grunnet vedlikeholdsetterslep og økning i kommunale avgifter.

Sameiet har et foreløpig budsjettert overskudd på ca. 900 000 kroner i 2025. Styret vurderer at et overskudd i denne størrelsesordenen er rimelig, da vi står overfor en usikker framtid mtp. utleiesituasjonen for våre seksjonerte lokaler. Dette kommer vi tilbake til. Samtidig vurderer vi det som ønskelig å opparbeide en likviditetsbuffer, for å være mer robuste ved uforventede kostnader.

Styret vurderer ytterligere tiltak for å bedre borettslagets økonomiske situasjon, blant annet refinansiering av eksisterende lån.

Borettslaget har også hatt utgifter knyttet til en tvist vi har stått i med utbygger av nye loftsleiligheter i 2017. Skader knyttet til feil i byggekonsentrasjon av takterrasser har ført til lekkasjer i flere av leilighetene under. I denne forbindelse ble styret stevnet inn til forliksrådet av en beboer, mens tvisten mot tidligere utbygger har fortsatt. Beboeren vant fram og ble tilkjent kompensasjon i forliksrådet, som utgjorde en betydelig utgift for borettslaget.

Styrets arbeid

1. Tvist mot utbygger Sequoia

Gjennom flere år har det oppstått lekkasjer i leiligheter under de 4 nye loftene bygget av Sequoia i 2017. OP Bygg har nylig pigget opp en av terrassene i disse leilighetene, og OPAK har hatt tilsyn. Med dette er det endelig bekreftet at det er store feil og mangler med konstruksjonen av takterrassene. Sequoia har bekreftet at alle terrasser er konstruert likt.

Hele denne situasjonen har krevd svært mye av styret, og det resulterte også i en forlikssak med beboer som har hatt lekkasje flere ganger i sin leilighet. Det har gjennom de siste årene vært lekkasjer i de tre andre leilighetene under loftene også. Det har vært problematisk at vi ikke har visst med sikkerhet årsaken til alle lekkasjene, og

om det hadde en sammenheng. Men ettersom det har blitt en gjentakende affære, og vi nå til slutt endelig har fått bekreftet vår mistanke, må vi ta stilling til om alle 4 terrasser bør bygges på nytt. Det er en krevende situasjon for borettslaget, både økonomisk og siden det kreves store administrative ressurser for å rette opp i og følge opp alt dette.

De nye loftsleilighetene har heller ikke ferdigattester fra PBE, og det betyr egentlig at leilighetene ikke er lov å bo i. Utbygger Sequoia har gjennom flere år jobbet med å levere dokumenter til Plan og bygg, men har fremdeles ikke klart å levere det som kreves for å få dette i orden.

Styret har klaget Sequoia inn til forliksrådet på bakgrunn av vannlekkasjer og - skader. Vi vurderer fortløpende ytterligere rettslige skritt i forhold til den totale situasjonen.

2. Vedlikehold og drift

- Styret har fulgt opp vanlig drift og vedlikehold, inkludert snøbrøyting, renhold, service på port, inngangsdører og porttelefon.
- Vi har hatt flere vannlekkasjer gjennom året, som fortløpende har blitt utbedret av rørlegger.
- Det er installert varmekabler i takrenner som ikke hadde det fra før, og varmekabler som ikke har fungert har blitt reparert.
- Styret har startet arbeidet med en langsiktig plan for vedlikehold av gården, engasjert OPAK til å utarbeide en ny oppdatert tilstandsrapport basert den som ble laget i 2011. Vi vil nå utarbeide planer for vedlikehold med en prioriteringsrekkefølge også basert på borettslagets økonomi.

3. Økonomi og budsjett

- Borettslagets økonomi er foreløpig stabil, men det er risiko for at situasjonen kan forverre seg. Dette er primært grunnet kostnader til vedlikehold hos sameiet som kan ha ringvirkninger for borettslaget. I tillegg er det en viss usikkerhet knyttet til leieavtalen borettslaget har med Maaltid.
- Styret vurderer tiltak for å bedre borettslagets økonomi, og følger situasjonen i sameiet nøye.
- Styret følger opp utestående betalinger fra beboere og leietakere løpende.

4. Trappeboder

Vi har fått orden på trappeboder og en god oversikt over hvem som leier og at leien kommer inn hver januar. Dette gir også en god og stabil ekstrainntekt til borettslaget.

4. Maaltid

- Styret er i kontinuerlig dialog med Maaltid. Det har vært tøffe tider i restaurantbransjen gjennom vinteren, og leietaker har ønsket å reforhandle leieavtalen. Vi har forsøkt å komme leietaker i møte med nedjustert husleie for en periode, mot at dette tilbakebetales på et senere tidspunkt. For borettslaget har det også vært en krevende tid med dårlig likviditet, og vi er avhengige av faste og gode inntekter på næringslokalet vi eier. Vi håper imidlertid at besøket hos Maaltid tar seg opp gjennom våren og sommeren. Vi er i løpende dialog med Maaltid om hvordan vi kan håndtere dette på en tilfredsstillende måte for begge parter.

5. Sameiets næringslokaler

- Næringslokalene på bakkeplan (bortsett fra Maaltid) er ikke eid av borettslaget, men av private aktører. Gjennom året har vi justert opp felleskostnadene for disse lokalene, men det gjenstår fortsatt en jobb med å innføre like og gode prinsipper for fastsetting av nivået på felleskostnader i seksjonene i sameiet i forhold til andelene i borettslaget.

•

Styret har i lang tid forsøkt å få oversikt over situasjonen i hver enkelt næringsseksjon, hva og hvordan det drives og hvordan disse er koblet på i forhold til strøm og vann. På forrige generalforsamling vedtok vi nye vedtekter i Sameiet, noe vi i dag kan bruke for å få mer orden på næringslokalene og regler for bruk.

- Tidligere Mestizo har som følge av dette blitt omgjort til bolig av eier, for å skape mer ro i borettslaget og forhindre at lokalet ble benyttet til barvirksomhet.
- Kiosken har i lang tid hatt en fasade med knuste vinduer, ødelagt markise, varmepumpe og mye rot langs veggene. Her har vi også kunne bruke de nye vedtektene for å «pålegge» eier av kiosklokalet å sørge for at deres del av byggfasaden ser likartet ut, og følger regler for slik vi ønsker å ha det rundt oss. Det er også klare retningslinjer i vedtektene for bruk av reklameskilt på veggene.

6. Informasjon og kommunikasjon

- Det er jobbet med rutiner for bedre varsling ved arbeid, brannøvelser og teknisk vedlikehold.
- Styret har jobbet med å bedre systemer for informasjon med beboere, at all kommunikasjon skjer gjennom VIBBO i stedet for på mail.

7. Styling og rutiner

- Det jobbes med å etablere bedre rutiner for lagring og overlevering av styredokumenter, slik at fremtidige styremedlemmer skal kunne manøvrere seg lettere frem i Styrets rutiner og borettslagets historikk.
- Med så omfattende saker som det har vært de siste årene har Styret diskutert mulighet for å hente inn profesjonell forretningsfører og ekstern bistand til økonomisk forvaltning. Men dette vil skape store ekstra kostnader for alle beboere, og vi ønsker derfor i stedet fremover å knytte til oss ressurser med ulik spesialkompetanse internt i borettslaget, som kan bistå i enkeltsaker som rådgivere uten at de trenger å forplikte seg til å sitte i styret.

8. Planlagte tiltak fremover

- Følge opp reklamasjonsarbeid mot utbygger Sequoia og vurdere videre fremdrift i denne saken.
- Ferdigstille og implementere langsiktig vedlikeholdsplan.
- Vurdere alternativ løsning for økonomistyring og drift.
- Iverksette tiltak for å bedre og trygge borettslagets økonomi
- Jobbe videre med retningslinjer for næringslokaler, slik at det blir mer rettferdige betingelser ift. andel og næringsseksjon.
- Videreføre tiltak for bedre kommunikasjon med beboere og næringsdrivende gjennom VIBBO.

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

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		262 367	35 874
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		883 085	592 420
Tillegg for nye langsiktige lån		0	6 830 485
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-730 452	-6 874 555
Red. annen langs. gjeld	14	-171 006	-187 980
Reduksjon formue i fellesanlegg	14	187 443	0
Økning formue i fellesanlegg		0	-133 877
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		169 070	226 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		431 437	262 367

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	712 067	522 858
Kortsiktig gjeld	-280 630	-260 491
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	431 437	262 367

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 081 227	4 432 876	5 166 688	5 686 000
Andre inntekter	3	34 600	28 700	30 600	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 115 827	4 461 576	5 197 288	5 717 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-4 320	-7 500
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	-51 500
Revisjonshonorar	6	-7 219	-8 592	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-116 508	-110 798	-114 400	-120 000
Konsulenthonorar	7	-14 119	-220 958	-115 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-246 214	-294 821	-80 000	-20 000
Kommunale avgifter	9	-24 007	-34 719	-40 000	-40 000
Kostnader sameie	14	-2 396 798	-1 792 071	-2 989 839	-3 761 705
Energi/fyring		0	-7 604	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-248 676	-237 346	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-123 137	-271 433	-87 000	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 210 908	-2 978 342	-3 721 559	-4 373 705
DRIFTSRESULTAT		1 904 919	1 483 234	1 475 729	1 343 295
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 416	55 540	0	60 000
Finanskostnader	12	-1 080 251	-946 355	-425 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 021 835	-890 814	-425 000	-1 040 000
ARSRESULTAT		883 085	592 420	1 050 729	303 295
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		883 085	592 420		

HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 476 068, KUNDENR. 5936

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 107 561	20 107 561
Tomt		2 365 536	2 365 536
Andel formue i fellesanlegg	14	198 879	386 323
SUM ANLEGGSMIDLER		22 671 976	22 859 420
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	58 608
Forskuddsbetalte kostnader		63 786	62 169
Andre kortsiktige fordringer		0	209 054
Driftskonto OBOS-banken		648 133	193 019
Sparekonto OBOS-banken		8	8
SUM OMLØPSMIDLER		712 067	522 858
SUM EIENDELER		23 384 043	23 382 278
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		1 528 290	645 206
SUM EGENKAPITAL		1 533 690	650 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 804 345	8 534 797
Borettsinnskudd	16	4 470 300	4 470 300
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	9 295 078	9 466 084
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 569 723	22 471 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 154	67 172
Leverandørgjeld		598	3 808
Påløpte renter		10 152	39 571
Påløpte avdrag		0	62 500
Annen kortsiktig gjeld	17	176 726	87 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		280 630	260 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 384 043	23 382 278
Pantstillelse	18	31 580 300	31 580 300
Garantiansvar	14	9 396 903	9 613 738

Oslo, 28.04.2025
Styret i Humlegården Borettslag

Ivan Zednik

Aksel Sogner Noonan

Linn Therese Amundsen

Kristin E. Myrvang Gjørsv

Morten Strand Hauge



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 741 348
Seksjonert lokale	1 090 695
Balkong	145 800
Trappevask	95 400
Eiendomsskatt	7 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 081 227

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 000
Utleie	30 600
SUM ANDRE INNETEKTER	34 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 119
OPAK AS	-4 000
SUM KONSULENTHONORAR	-14 119

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 255
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 828
Kostnader dugnader	-1 827
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 214

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-24 007

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 368
Container	-5 000
Lyspærer og sikringer	-1 520
Renhold ved firmaer	-88 016
Andre fremmede tjenester	-1 527
Trykksaker	-3 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 590
Andre kontorkostnader	-2 408
Porto	-1 250
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 041
Velferdskostnader	-1 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 137

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	675
Andel renteinntekter Humlegården Sameie	54 164
SUM FINANSINNTEKTER	58 416

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-459 941
Andel rentekostnader lån i Humlegården Sameie	-619 593
Andel rentekostnader Humlegården Sameie	-718
SUM FINANSKOSTNADER	-1 080 251

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er eiet.

Gnr.229/bnr.149 M. flere

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 93,78% av Humlegården Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Humlegården Sameie som utgjør kr 9 396 903.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 1985	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	2 951 121
Nedbetalt i år	85 448

-563 431

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 45 år.



Opprinnelig 1985	-7 350 000	
Nedbetalt tidligere	6 095 219	
Nedbetalt i år	165 234	
		-1 089 547
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 45 år.		
Opprinnelig 1987	-1 760 000	
Nedbetalt tidligere	1 271 585	
Nedbetalt i år	42 983	
		-445 432
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	367 351	
Nedbetalt i år	50 450	
		-582 199
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-4 105 806	
Nedbetalt tidligere	107 859	
Nedbetalt i år	123 887	
		-3 874 060
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2023	-1 724 679	
Nedbetalt tidligere	212 553	
Nedbetalt i år	262 450	
		-1 249 676
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 804 345

NOTE: 16

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-4 187 600
Økt 2017 (tinglyst 07.04.2020)	-282 700
SUM BORETTSSINNSKUDD	-4 470 300

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utbytte fra Gjensidige tilhører sameiet	-28 404
Mottatt skadeoppgjør	-59 036
Viderefakturert beboer tilhører sameiet	-9 286
Avsatt forlik (utbetales januar 2025)	-80 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-176 726

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 470 300
Pantelån	7 804 345
TOTALT	12 274 645

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DCOM0-BWUD5-WLVT-27CCX-6YY0E-JUDGF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

24 av 26 Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5936 Selskapsnavn: HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for HUMLEGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947476068

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Tøyen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristin Myrvang Gjorv velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Morten foreslått. Som protokollvitner ble Pål og Aksel foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om dato for årsmøtet ble sendt ut 11. mars, med frist for å melde opp egne saker innen 10. april. Ingen saker eller forslag fra beboerne er sendt inn innen fristen.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Styrets årsberetning

Se vedlagte årsberetning

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til orientering.

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke beløpet fra 2024 pga to flere styremedlemmer og KPI-justering på 3,3%, fra 30.000 kr til 51.500 kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 51.500 kr

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har bestått av styreleder Ivan Zednik (ønsker ikke gjenvalg), styremedlemmer Kristin Myrvang Gjørsv (ikke på valg), Aksel S. Noonan (ikke på valg), Linn Amundsen (ønsker gjenvalg) og Morten Strand Hauge (ønsker gjenvalg).

Varamedlemmer har vært Sara Angell Hambro og Lise Fredriksen (begge på valg).

Styret har sendt ut forespørsel til alle i borettslaget om å stille til valg som styreleder, styremedlem eller varamedlem. Alle innkomne forslag er vurdert.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Myrvang Gjørsv

Følgende stilte til valg:

Kristin Myrvang Gjørsv

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Therese Amundsen

Janina Lissette Sanchez Cardenas

Morten Strand Hauge

Følgende stilte til valg:

Linn Therese Amundsen

Janina Lissette Sanchez Cardenas

Morten Strand Hauge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lise Fredriksen

Adrian Martin

Følgende stilte til valg:

Lise Fredriksen

Adrian Martin

9. Endring av vedtekter

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre nr 5.1, nytt punkt:

"Ubebodde boliger skal ha tilsyn minst en gang i uka."

Forslag til vedtak:

Ubebodde boliger skal ha tilsyn minst en gang i uka.

✓ Vedtatt.

Humlegården Borettslag

Organisasjonsnummer nr. 947 476 068

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, evt. balkong og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Det er ikke anledning til å iverksette tiltak som påvirker borettslagets ventilasjonssystem uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Humlegården Borettslag

1. Innledning

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

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

2. Ro

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

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

3. Fellesareal

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

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

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

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

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

Merkede områder er holdt av til barnevogner.

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

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

4. Avfall

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

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

5. Dyrehold

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

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

6. Ventilasjon

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

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

8. Balkongregler

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

9. Oppussing av leilighet

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

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

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

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

10. Brudd på husordensreglene

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

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

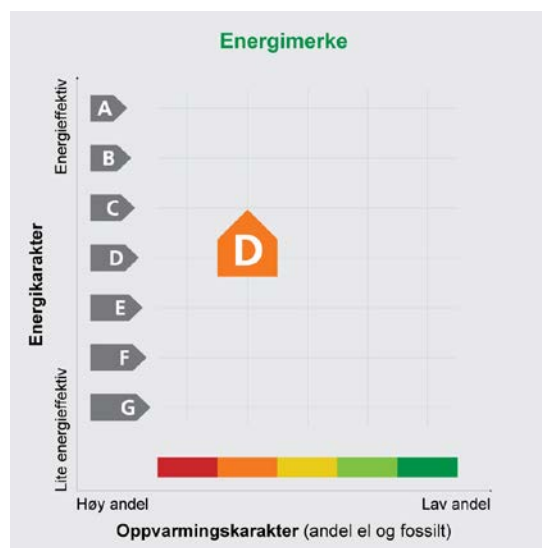
Et hvert brudd på husordensreglene regnes om et brudd på leiekontrakten, slik at alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for andelseieren.

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

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

Adresse	Sørligata, 44
Postnr	0577
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	51 /
Gnr.	229
Bnr.	149
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1408655
Dato	08.06.2022

Innmeldt av Geir Larsson



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

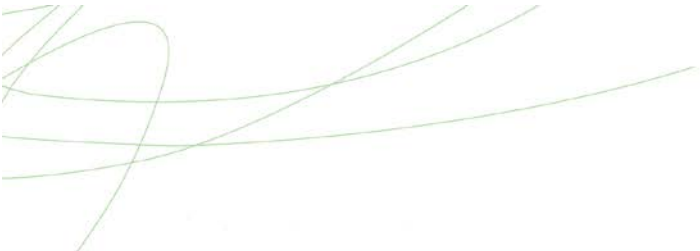
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

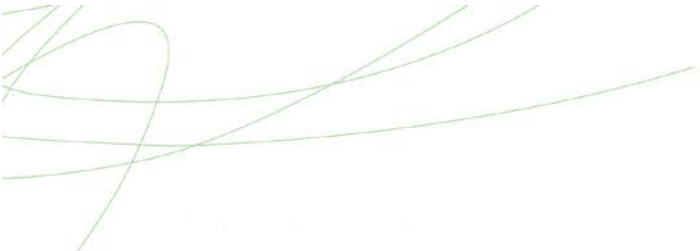
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

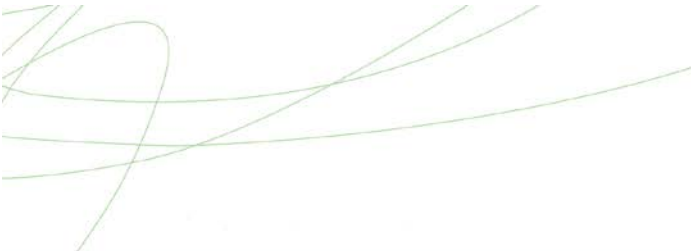


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørligata, 44
Postnr/Sted: 0577 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2022 22:41:13
Energimerkenummer: A2022-1408655
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Geir Larsson

Gnr: 229
Bnr: 149
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

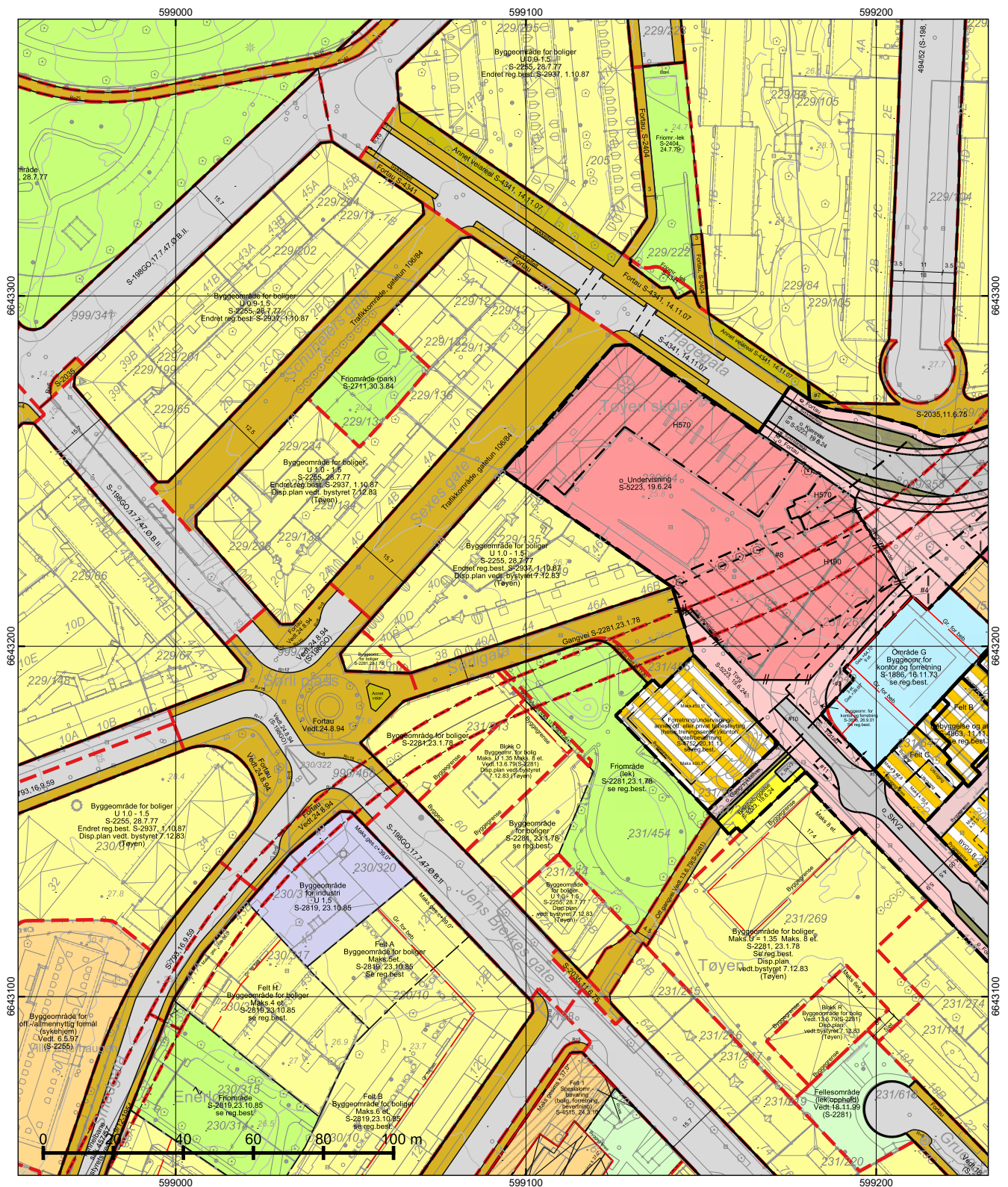
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

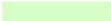
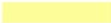
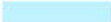
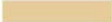
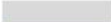
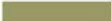
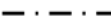
Originalformat: A3

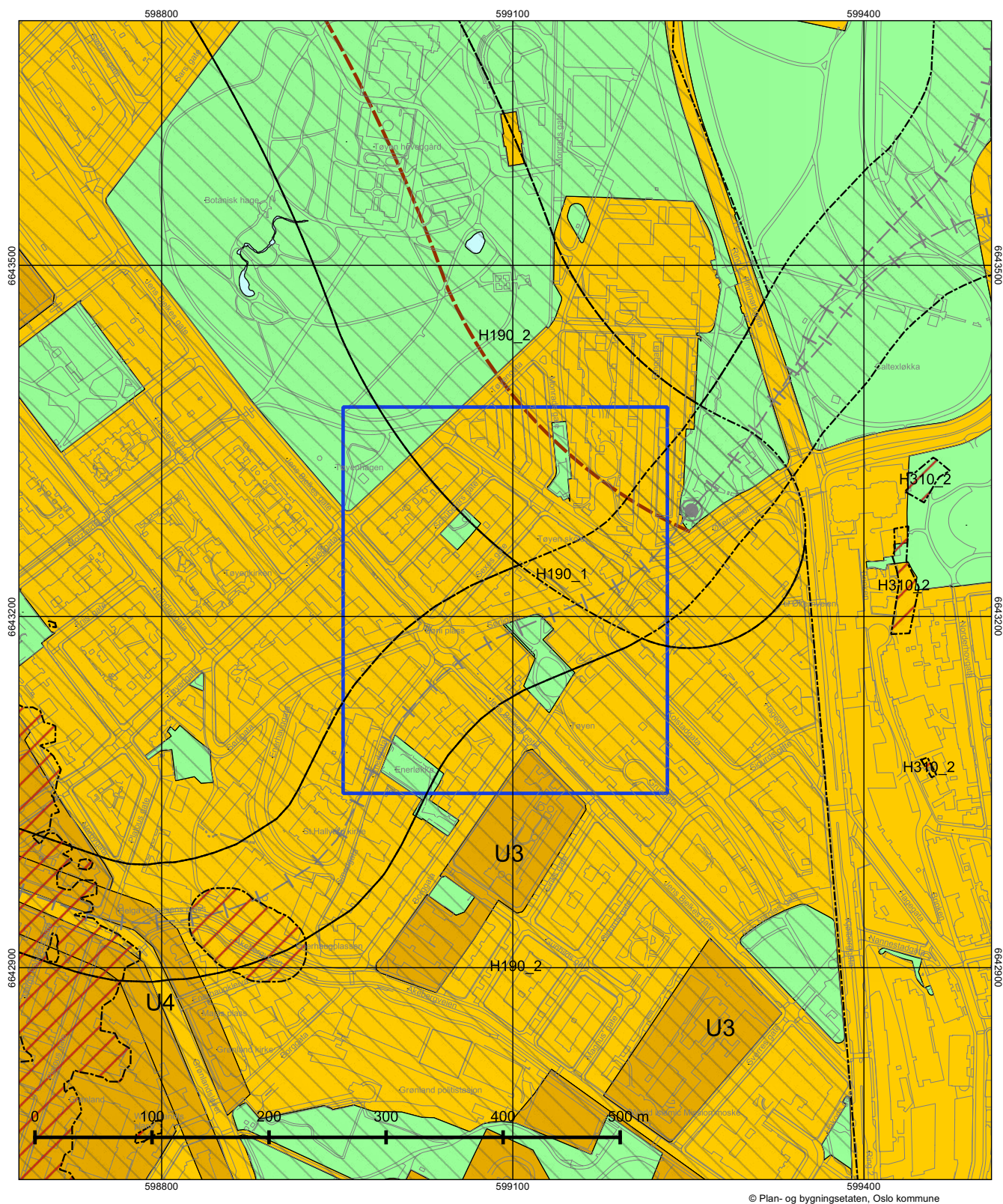
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 147534/ 86519446	Deres ref.:
Adresse: Sørilgata 44	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/149	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



Oslo

Dato: 19.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147534/86519446

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+— Fjernveg	 Bane, eksisterende
—+— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
----- Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
----- Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
----- Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Sørligata 44 - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	3 min 0.2 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
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

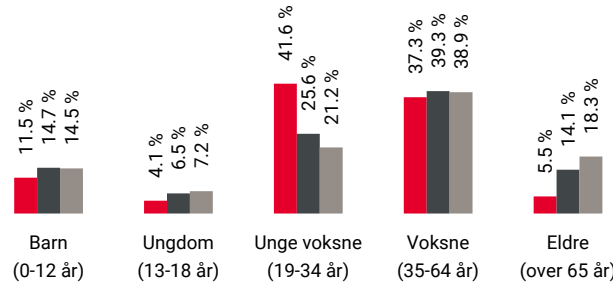
Høflige 62/100



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

Min Árbi	2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

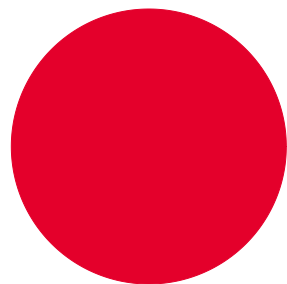
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Tøyen skole 2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

🚴 Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 🚶

🚴 Fresh Fitness Grønland 7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tøyen Torg

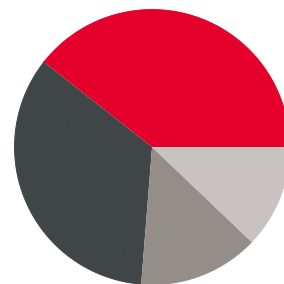
4 min 🚶



Boots apotek Tøyen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder

34% 6-12 år

14% 13-15 år

12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

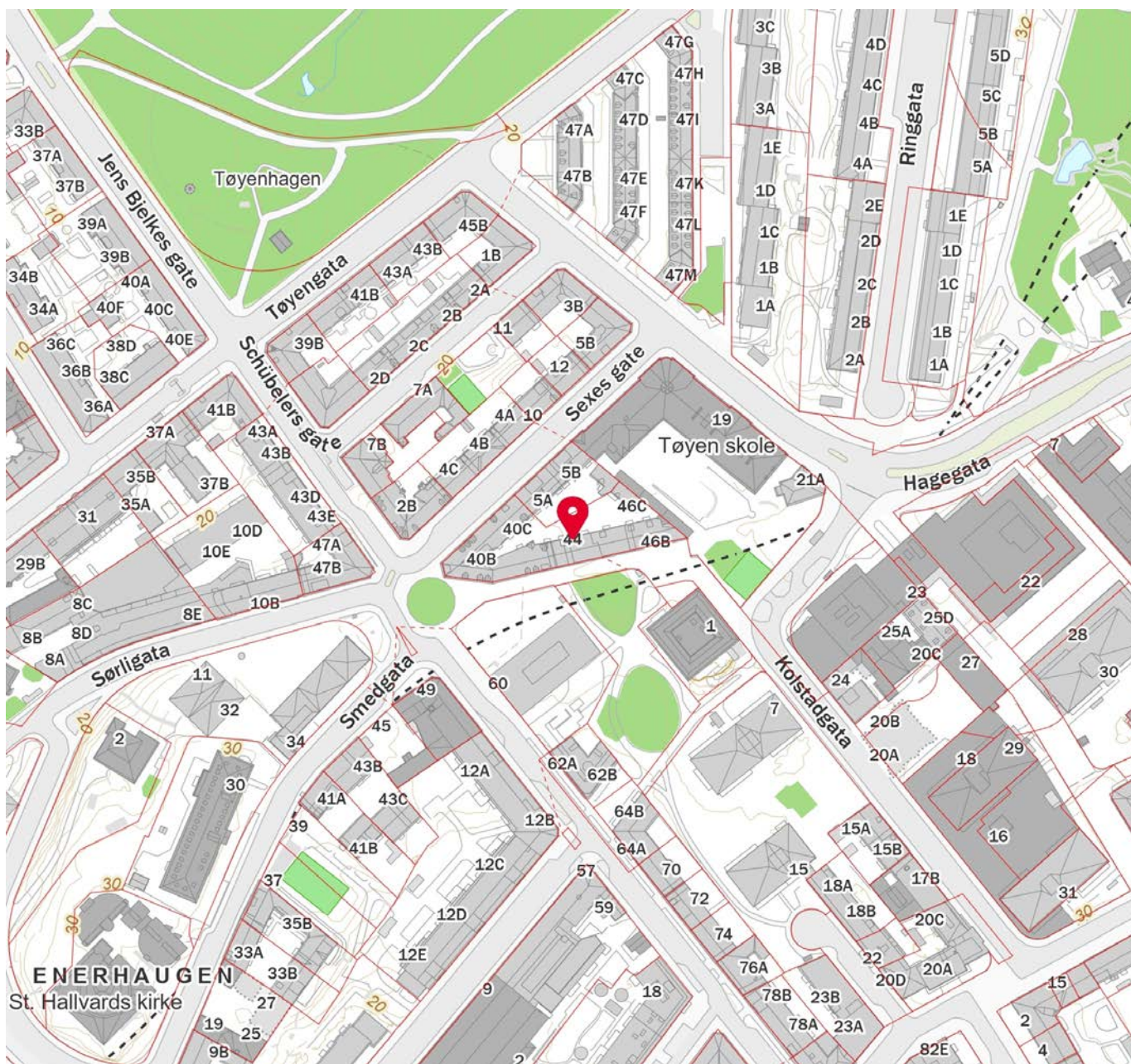
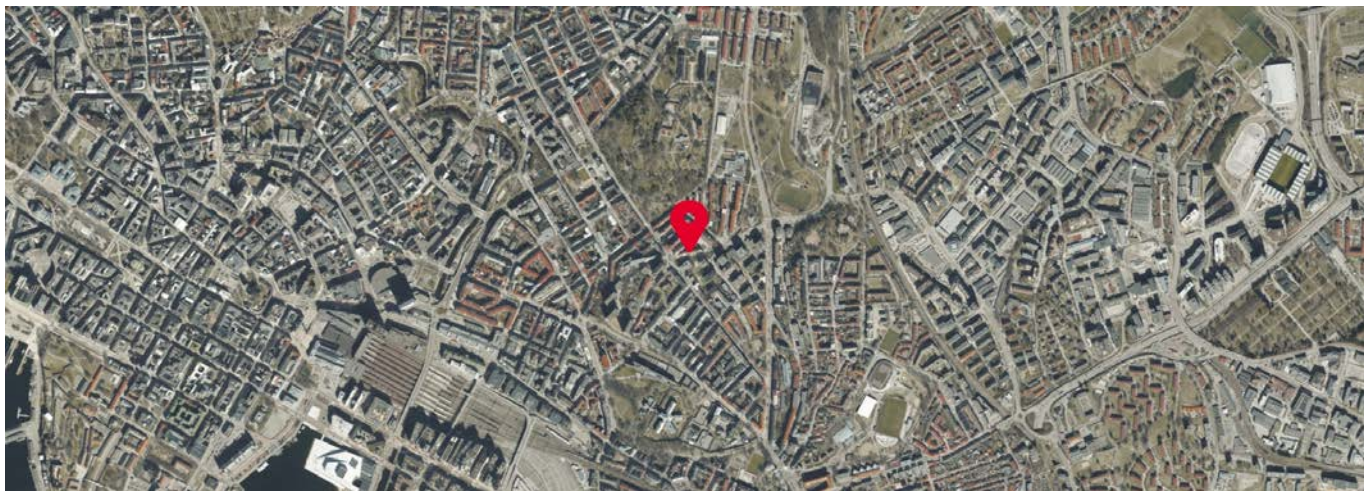
Munchmuseet/Enerhaugen vestre

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

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





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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 44
0577 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Berge

Telefon: 489 92 004
E-post: lars.berge@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