NORDVIK

Suhms gate 20C

3 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Suhms gate 20C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
54	Vedlegg
61	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 4-roms med solrik balkong og heis - Peis - Fjernvarme - Svært attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**7 690 000,-**
Omkostninger	**200 180,-**
Totalpris	**8 152 377,-**
Fellesgjeld	**262 197,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 256,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

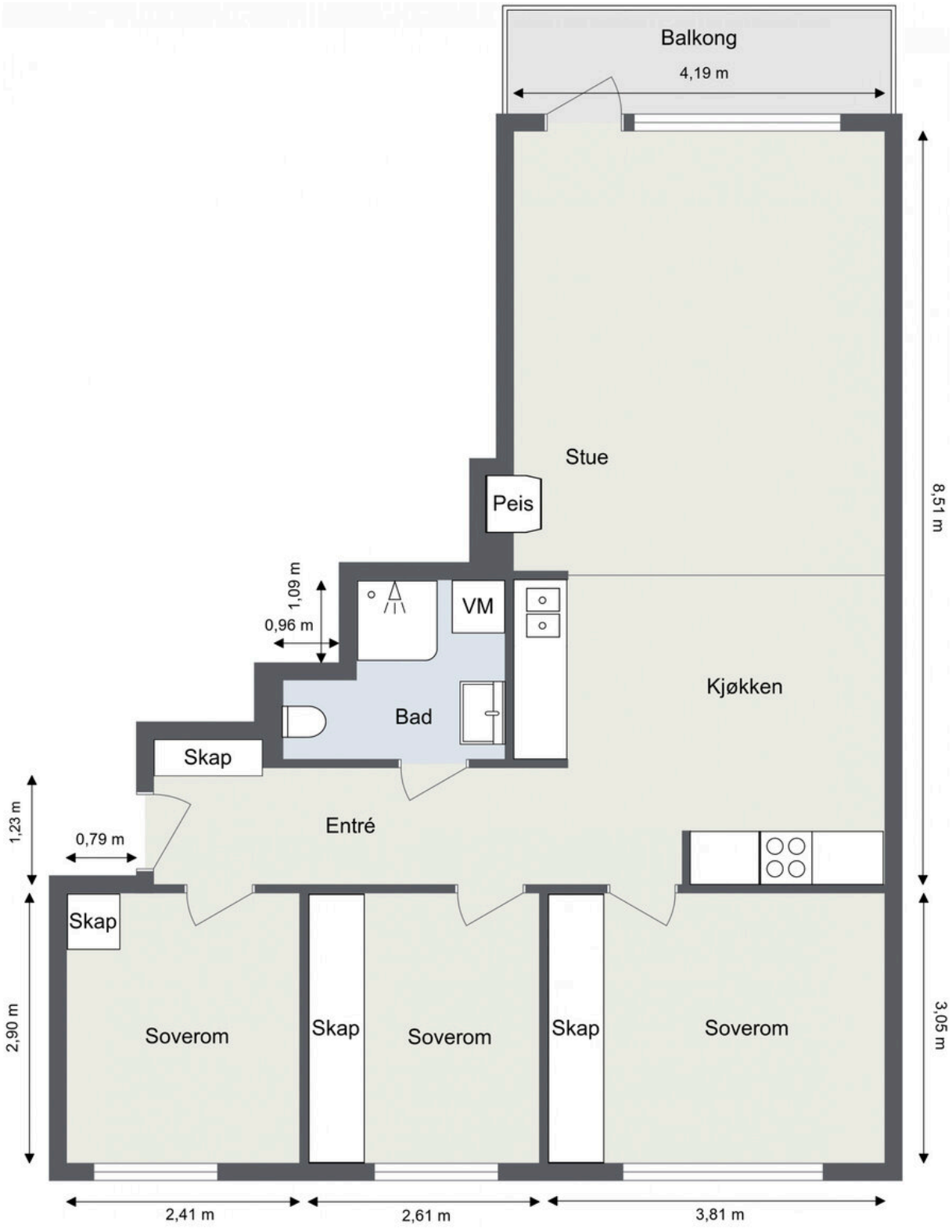
Velkommen til Suhms gate 20C - En lys, innholdsrik og gjennomgående leilighet i 3. etasje med heis. Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et populært område på Majorstuen, med kort vei til butikker, hyggelige handlegater, parker og gode kollektivforbindelser.

Velholdte og pent opparbeidede fellesområder med nærhet til Marienlystparken.
Praktisk kjellerbod på ca. 4 kvm, i tillegg til sportsbod/skiskap i kjelleren.
Området byr på et godt utvalg av barnehager med kort avstand.
Solrik balkong med sol fra ca. kl. 12-20 på sommerstid.
Arealeffektiv og godt disponert planløsning.
Pent kjøkken og bad pusset opp i senere år.
God vedlikeholdshistorikk i sameiet.
Gode oppbevaringsmuligheter.
Vinduer fra 2025/2026.
Baderom fra 2020.
Peis i stue.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 80 kvm

Tyder












STOCKHOLM
ON THE MOVE
FÄRGFABRIKEN









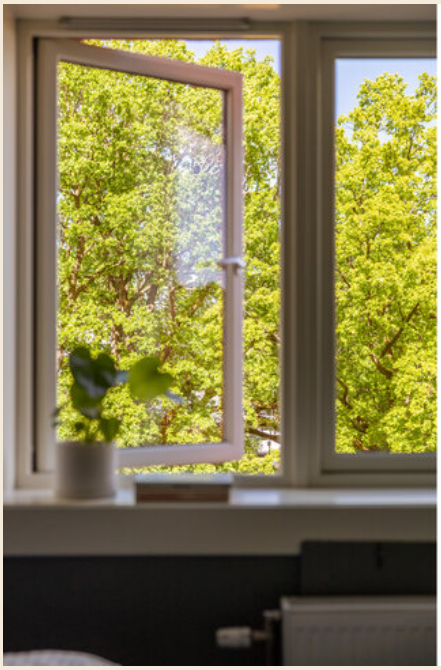






Romslig og luftig soverom med gode møbleringsmuligheter for dobbeltseng og nattbord







Leiligheten har totalt 3 soverom hvorav alle rommene vender ut mot grønne trær

Rommet har en stor skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter






SUN
7







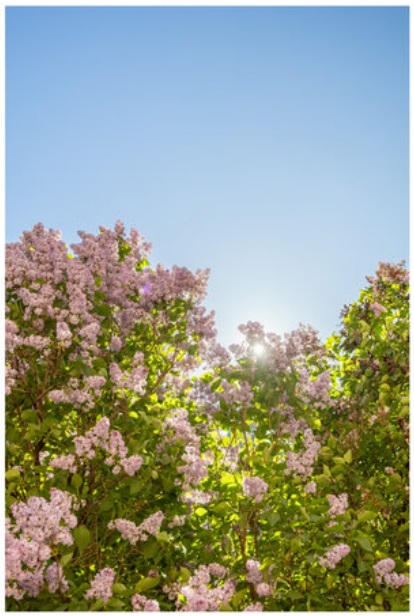


Lys og luftig entrè med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko









Fasadene har nettopp blitt oppgradert og det fremstår som svært pent

Sameiet består av 100 seksjoner og er et godt drevet sameie



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0128/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Suhms gate 20C, 0362 OSLO
Gnr 46, bnr 77, snr 57 i Oslo kommune

Selgere
Hampus Olof Erixon
Hanne Harbo Erixon

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)
262 197,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 952 197,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
198 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 152 377,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 165 377,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og 3 soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Gjennomgående 4-roms leilighet i 3. etasje med heisadkomst og balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og 3 soverom.

Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm, samt sportsbod/skiskap i kjelleren. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt og vannstopper er montert

Baderom:
Badet er rehabilitert i regi av sameiet i 2020. AF gruppen har stått for prosjektet, og FDV dokumentasjon fra arbeidet er fremvist. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Gulvoverflater:
Slipte gulvbord.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stuen er målt til 2.65 meter.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter og glatte fronter i 2 soverom.
- Garderobeskap i soverom 3.

Ildsteder:
Åpen peis i stuen med murt omramming. Felt med granittstein foran peisen.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badet, med overløp til samme rom. I badet er vannrørene lagt utenpå veggen i krumbelagt kobber.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon i badet og ett soverom (opprinnelig kjøkken).
- Friskluftsventil på yttervegg i stuen og det midtre soverommet.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverommene.

Dokumentasjon:
Følgende dokumentasjon er fremvist:
- Samsvarserklæring på kobling til lysskinner og montert trådløs-system.
- FDV dokumentasjon på badet.
- Faktura for sliping av gulv i et soverom.
- Tilssynsrapport fra Brann- og redningsetaten. Tilsynet avdekket ingen avvik på fyringsanlegget.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen på ca. 4,5 kvm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er ikke parkeringsmulighet i sameiet. Selger har leid en privat parkeringsplass under naboblokken for kr 1 200 per måned. Utleier av plassen har opplyst at det kan være aktuelt å videreføre leieforholdet, og ønsker i så fall å bli satt i kontakt med ny kjøper dersom det er interesse for parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort:

2016:
- Nytt kjøkken i regi av tidligere eiere.

2020:
- Nye heiser i regi av sameiet.
- Utført soiling av rør, nye radiatorer og nytt bad i regi av sameiet.
- Ny belysning/spotlights i stue/kjøkken.

2025/2026:
- Omfattende rehabilitering av fasade/balkonger i regi av sameiet.
- Samtlige vinduer ble skiftet i 2025/2026.

Vedlikeholdsarbeider de senere årene i regi av sameiet:

2023:
- Støpt nye utvendige trapper til mellombygget ut mot hagen
- Vinduer byttet i en del leiligheter.
- Balkong- og fasaderehabiliteringsprosjektet: tilstandsvurdering og energiberegninger.

2018:
- Felling av trær som enten var en sikkerhetsrisko, stod for nært fasaden eller stod tett med andre trær.
- Utskifting av komponenter i maskinrom til heis i A etter omfattende driftsproblemer.
- Mindre vedlikehold på dekke og fasade på balkonger i 8. etasje.

2017:
- Rehabilitering av tak: Tekking, piper, lyrer og takoppbygg for heis modernisert.

2016:
- Vannrør og sentralvarmerør i kjelleren (mellombygget) byttet ut.
- Installert mekanisme for nødåpning og låsing av fløydører på heisene.
- Nye entredører - alle leiligheter har nå moderne entredører.

2015:
- Reparert utvendige trapper mot Suhms gate.

2014:
- Fase 2-rapport om rør med fokus på kjeller og bad (OPAK).
- Nye branndører i kjelleren.

2013:
- Nytt lekestativ i hagen, ny grus i grusgangene.
- Byttet heiswire i B og C.
- Byttet radiatorpumoe.
- Reparert sikringsskap i oppgangene.
- Nye brannslukkere og røykvarslere i leilighetene.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (OPAK).

Se mer om arbeidende og annen praktisk informasjon på sameiets hjemmeside: www.suhmsgate20.no.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026: Omfattende rehabilitering av fasade/balkonger i regi av sameiet. Utført av Kirkestuen AS. Samtlige vinduer i leiligheten (inkl. i kjellerbod) skiftet. 2017: Rehabilitering av tak i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 11.12.20: Kablet og koblet til lysskinner. Koblet og montert trådløssystem. Montert taklokk med plugg på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 01.04.2016.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker, dette gjøres i regi av sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i vår eller forrige eiers eietid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Har tidligere vært lekkasjer i de øverste etasjene i blokka som er utbedret ifm. rehabiliteringen 2025/2026.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Sprekker i to av skuffene i fryseboks.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ikke foretatt i vår eietid. Boligens areal oppgitt bl.a. i tidligere salgsoppgave (2020).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Ferd eiendom har foreslått å omregulere NRK Marienlyst til boliger/forretning/kontor/torg/gatetun osv. Mottatt planforslag for innspill, ikke nabovarsel. Nabovarsel mottatt juli 2025 ang. byggearbeider i Gardeveien 2.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du

selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Sameiet/byggekomiteen har en tvist med entreprenør (Kirkestuen AS) ang. noen av kostnadene knyttet til pågående rehabiliteringsprosjekt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Felleskostnader kan gå ned dersom man velger å inngå IN-avtale for sin del av fellesgjelden som skyldes rehabilitering av fasade/balkonger. Endelige kostnader for rehabiteringsprosjektet er pdd. ikke helt avklart, og kan teoretisk sett medføre økning i felleskostnader.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet med teglstein .¨
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.
- Vinduer med tolags isolerglass, skiftet i 2026 på fasade mot Suhms gate og 2025 i stuen.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, skiftet i 2025 i forbindelse med rehabiliteringen.

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong
- Felles oppvarming, tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Dørcallinganlegg.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kombinert kjøleskap/fryseboks (ny 2024), oppvaskmaskin (ny 2024), stekeovn (fra 2016) og platetopp (ny 2025, Miele).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Leselampe over sofa i stue.
- Lampe over kjøkkenbord.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Salg eller utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles forretningsfører for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler. Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens (esl.) § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgns sammenhengende. Beslutningen krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på

3458 kWh. Strømkostnad forrige år var på kr. 8562 inklusiv nettleie.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 256,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester, bredbånd, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forretningsførsel.

A konto oppvarming: 916,-
Felleskostnader: 5 340,-

Sameiet har avtale med Techem om avregning brensel. Denne avregningen gjøres en gang i året og sendes for gjennomgang til styret.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Eiendomsskatt.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 496,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 064 343,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 257 371,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Suhmsgate 20, orgnr. 877568482

Om sameiet
Rehabilitering/modernisering av våtrom i sameiet:
På oppdrag fra styret i sameie har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av leilighetens våtrom (bad, WC og kjøkken). Dette er krav og anbefalinger som den enkelte beboer må følge, for at sameiet/beboer eventuelt skal slippe å rehabilitere badet og WC helt på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet. Ved oppussing av bad/kjøkken må styret kontaktes i forkant,- før arbeidet igangsettes.

Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie:
Sameiet har vedtatt låneopptak og egenkapitalinnkreving i forbindelse med fasade og balkong rehabiliteringen. Det er også vedtatt å utrede muligheten for et IN-lån etter at prosjektet er ferdigstilt, antatt i 2026. Styret har bedt OBOS-banken utrede hvordan en eventuell IN-ordning kan organiseres i sameiet, samt fordeler, ulemper og risiko knyttet til ordningen. Utredningen skal også avklare hvordan den enkelte seksjon eventuelt vil være ansvarlig for sin andel av lånet. Forslaget ble vedtatt på generalforsamlingen. Endelige kostnader for rehabiteringsprosjektet er pt. ikke helt avklart, og kan teoretisk sett medføre økning i felleskostnader.

Styrets arbeid:
Styret har jobbet kontinuerlig med Rambøll og OPAK i forkant av det ekstraordinære årsmøtet i januar der rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt. I etterkant av dette har det blitt jobbet med forhandlinger med de ulike entreprenørene som leverte tilbud, noe som til slutt førte til at Kirkestuen ble valgt. Rehabiliteringsprosjektet ble igangsatt i mars 2025.

Styret har gjennomført energikartlegging av bygget i samarbeid med Rambøll, med fokus på dagens energitilstand og mulige energieffektiviserende tiltak.

Energikartlegging:
Det er vurdert flere tiltak, blant annet varmepumper, solceller, etterisolering og utskiftning av eldre vinduer. Styret har valgt å prioritere etterisolering av vegger, utskiftning av vinduer og etablering av solcelleanlegg på

taket, blant annet som følge av nødvendig fasaderehabilitering og mulighet for støtte fra Enova og Oslo kommune.

Informasjon fra styreleder pr. 29.05.2026:
Sameiet er i sluttfasen av et større rehabiliteringsprosjekt. Det foreligger per i dag usikkerhet knyttet til endelig sluttoppgjør, ettersom det er uenighet mellom sameiet og entreprenør om hvilke kostnader sameiet skal dekke.

Som følge av dette er det ikke avklart hva det endelige sluttoppgjøret vil bli, eller hvor stor eventuell økning i fellesgjelden for seksjonen som selges vil være. Prosessen er forventet å kunne ta 6–12 måneder.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagt infoskriv som tidligere er sendt ut til beboerne.

Sameiet har en god vedlikeholdshistorikk, hvor blant annet bad, rør, heis, samt nå fasade og vinduer, er blitt oppgradert.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 262 197,-pr. 09.04.2026

Sameiet har ett lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98208507044
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 26 296 663,-
Innfrielsesdato: 30.03.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 183 850,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et driftsresultat på kr. 1 068 802 og et årsresultat på kr. 1 263 673. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr i sameiet. Styret forbeholder seg retten til å nekte "store og farlige" hunderaser. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 72600037

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 384 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Selskapet fester tomt av Kirke- og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 1. juni 1938. Det betales pt. kr. 362 651,- i årlig festeavgift.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen og ligger i et veletablert område, bestående av pene bygårder. Her har man butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner blant annet populære Bogstadveien og Frognerparken innenfor kort

gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun få minutter unna, som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos mest populære handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man Marienlystparken og fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger en kort spasertur unna. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats, Fresh Fitness, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for joggeturer i parker, både sommer og vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet i Oslo og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Marienlyst skole. Du finner flere barnehager i gåavstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.05.1938.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens planløsning samsvarer med godkjente plantegninger i kommunen i forhold til lovlighet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Suhms gate 36 A - forlengelse av midlertidig barnehage - Friggfeltet barnehage.
Saksnummer: 2025/11536 - Byggesak.
Mottatt sak: 06.10.2025.
Status: Under behandling.

- Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon. Saksnummer: 2025/18157.

- Gardeveien 2 - bruksendring og oppdeling av boenheter. Saksnummer: 2025/10164.

- Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag.
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak.
Mottatt sak: 18.12.2017.
Status: Under behandling.
NRKs bygninger på Marienlyst er uegnet for en moderne mediebedrift. NRK vurderer derfor flytting og ønsker å utvikle eiendommen på Marienlyst til andre formål. NRK har inngått avtale om salg av tomten på Marienlyst (Bjørnstjerne?Bjørnsons plass?1) til Ferd?Eiendom. Ferd Eiendom oppgir at de planlegger å levere endelig planforslag for området i oktober?2025. Overtakelse av tomten fra NRK skjer tidligst i 2029. Byggefasen er planlagt å skje etappevis og kan vare i minst ti år. Planen omfatter ca. 1200 boliger i området.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/46/77/57:
12.02.1975 - Dokumentnr: 2742 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 999 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 320

16.05.1938 - Dokumentnr: 5560 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 32,000
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
Korrekt festeavgift i festekontrakten er 11 180 kroner iht tinglysingsgjenpart. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 21.07.2014, EN.

Nye vilkår
Årlig festeavgift: kr. 32 000,-
Rettet etter tinglysingsloven § 18 ved å ekstrahere ny festeavgift. 21.07.2014, EN.

19.07.1938 - Dokumentnr: 8523 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1938 - Dokumentnr: 12027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1938 - Dokumentnr: 13011 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1938 - Dokumentnr: 14766 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1938 - Dokumentnr: 5560 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 32,000
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
Korrekt festeavgift i festekontrakten er 11 180 kroner iht tinglysingsgjenpart. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 21.07.2014, EN.

Nye vilkår
Årlig festeavgift: kr. 32 000,-
Rettet etter tinglysingsloven § 18 ved å ekstrahere ny festeavgift. 21.07.2014, EN.

08.01.1974 - Dokumentnr: 467 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1975 - Dokumentnr: 2742 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 999 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 320

08.01.1974 - Dokumentnr: 467 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 100 seksjoner.
- Grilling i peis eller på balkong er forbudt. Det er egen grillplass med grill i hagen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 293,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 768,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Suhms gate 20C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	5 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg Bislett		16 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km

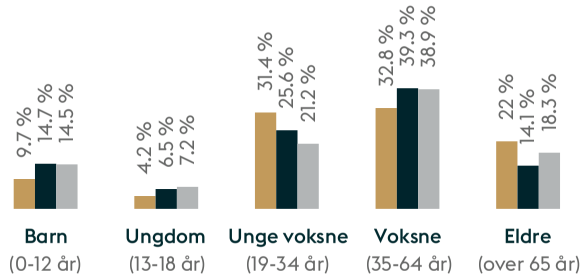
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	53 barn	3 min 0.2 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly..	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	2 min
Marienlyst kunstgressbane	4 min
Synergy	10 min
Artesia Trening	11 min

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Suhms gate 20C, 0362 Oslo

Befaringsdato: Tirsdag 21. april 2026

Utskriftsdato: Onsdag 13. mai 2026

Referanse: 13111-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avh...	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.

Årstall	Oppgradering
2020	Rehabilitering av bad som felles prosjekt i sameiet
2024	Nye vinduer på fasade mot Suhms gate
2025	Skifte av balkongdør og vindu i stuen.
2026	Skiftet ut vinduer på soverommene.

Konklusjon

4-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod og 1 sportsbod/skiskap i kjelleren.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard.

Rehabilitering av fasader har blitt gjort i både 2025 og 2026.
- Total betongrehabilitering av alle fasader og balkonger (omfattende arbeid)
- Etterisolering av alle fasader
- Bytting av alle vinduer i fellesarealer (oppganger og kjeller)
- Alle vinduer eldre enn 2012 er byttet
- Alle vinduer på fasade nord, øst og vest er flyttet ut i etterisoleringssjikt for å bryte kuldebroen
- Etterfylt isolasjon i takkonstruksjon
- Økt rekkverk til dagens tekniske krav
- Ny membran og nytt balkongbelegg
- Nye skillevegger
- Nytt system for sluk og nedløp på balkonger
- Nye kjellerdører
- Nye utelamper

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Hampus Olof Erixon å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
3. etg	76			5	
Sum	**76**	**4**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etg	Bad, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Hampus Olof Erixon
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Hampus Olof Erixon

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 77 Snr: 57
Eier/Hjemmelshaver:	Hanne Harbo Erixon og Hampus Olof Erixon innehar fremfesteretten
Eierbrøk:	10 / 1 000

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår:
- 1939

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet med teglstein .¨
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong
- Felles oppvarming, tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Dørcallinganlegg.

Våtrom

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i regi av sameiet i 2020. AF gruppen har stått for prosjektet, og FDV dokumentasjon fra arbeidet er fremvist.

Gulvkonstruksjon i bad TG 1

Beskrivelse: Fliser på betonggulv og sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater,

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Sikringsskap



VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badet, med overløp til samme rom.
I badet er vannrørene lagt utenpå veggen i krumbelagt kobber.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet:
- Ja, det er testet og funnet i orden

Ventilasjon TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon i badet og ett soverom (opprinnelig kjøkken) Friskluftsventil på yttervegg i stuen og det midtre soverommet. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverommene.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

Terrassen var ikke mulig å besiktige under befaringen, da det var utvendige rehabiliteringsarbeider og terrassedøren var avstengt. Arealet er hentet fra forrige tilstandsrapport fra 2020.

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom:
- Stuen

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon:
- Betong

Antall kvadratmeter:
- Ca 4,5 kvm

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer TG 0

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, skiftet i 2026 på fasade mot Suhms gate og 2025 i stuen.

Ytterdører TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Ytterdører TG 0

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, skiftet i 2025 i forbindelse med rehabiliteringen.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Nei

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvilken produsent er kjøkkenet:
- IKEA

Er det komfyrvakt:
- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:
- Ja

Etasjeskiller TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og 2 soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Slipte gulvbord.

Vurdering: Ett felt under opprinnelig kjøkkenøy er ikke slipt. Dette er kun estetisk og derfor ikke tilstandsvurdert.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.65 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- stuen

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter og glatte fronter i 2 soverom.
Garderobeskap i soverom 3.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Åpen peis i stuen med murt omramming. Felt med granittstein foran peisen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens planløsning samsvarer med godkjente plantegninger i kommunen i forhold til lovlighet.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": 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 håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:
- Samsvarserklæring på kobling til lysskinner og montert trådløs-system.
- FDV dokumentasjon på badet.
- Faktura for sliping av gulv i et soverom.
- Tilssynsrapport fra Brann- og redningsetaten. Tilsynet avdekket ingen avvik på fyringsanlegget.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	21-04-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	21-04-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Harbo Erixon	9578-5999-4-2075742	2026-05-31 20:50:08
Hampus Olof Erixon	9578-5994-4-4732297	2026-05-31 21:02:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Suhms gate 20C, 0362 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hampus Olof Erixon, Hanne Harbo Erixon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 72600037
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025/2026: Omfattende rehabilitering av fasade/balkonger i regi av sameiet. Utført av Kirkestuen AS. Samtlige vinduer i leiligheten (inkl. i kjellerbod) skiftet. 2017: Rehabilitering av tak i regi av sameiet

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 11.12.20: Kablet og koblet til lysskinner. Koblet og montert trådløssystem. Montert taklokk med plugg på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 01.04.2016

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Full baderomsrehabilitering samt soiling av rør i regi av sameiet 2020

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, dette gjøres i regi av sameiet

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eller forrige eiers eietid

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Har tidligere vært lekkasjer i de øverste etasjene i blokka som er utbedret ifm. rehabiliteringen 2025/2026

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Sprekker i to av skuffene i fryseboks

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, foretatt av takstmann 2026, se tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Ferd eiendom har foreslått å omregulere NRK Marienlyst til boliger/forretning/kontor/torg/gatetun osv. Mottatt planforslag for innspill, ikke nabovarsel. Nabovarsel mottatt juli 2025 ang. byggearbeider i Gardeveien 2.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet/byggekomiteen har en tvist med entreprenør (Kirkestuen AS) ang. noen av kostnadene knyttet til pågående rehabiliteringsprosjekt.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Felleskostnader kan gå ned dersom man velger å inngå IN-avtale for sin del av fellesgjelden som skyldes rehabilitering av fasade/balkonger. Endelige kostnader for rehabiteringsprosjektet er pdd. ikke helt avklart, og kan teoretisk sett medføre økning i felleskostnader

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hampus Olof Erixon	**2026-05-31**	**Hanne Harbo Erixon**	**2026-05-31**

Identifikasjon

Hampus Olof Erixon

Identifikasjon

Hanne Harbo Erixon

Signicat

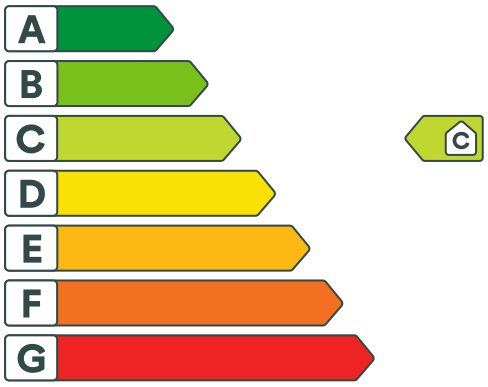
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Suhms gate 20C, 0362 OSLO	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303364**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127758**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **57**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
123,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,22 kWh/m²	**18 018 kWh**



Suhms gate 20C, 0362 OSLO

Detaljering

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



Suhms gate 20C, 0362 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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.

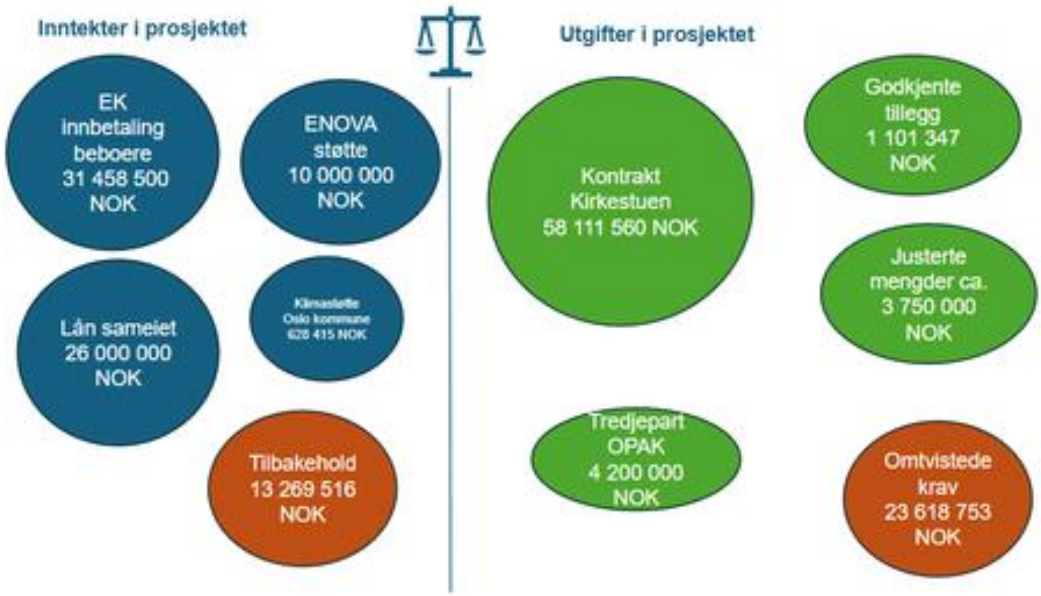
21.03.26

Infoskriv uke 12 - Økonomi
Balkong- og fasadeprosjekt Suhms Gate 20

Som nevnt i infoskrivet i uke 49 2025 pågår det dialog med entreprenør knyttet til prosjektets økonomi og at det er flere omtvistede forhold. Her får dere en oversikt over dagens økonomiske situasjon.

Vi har forståelse for at det helt sikkert er mange spørsmål rundt prosjektet generelt - og -informasjonen som gis i dette infoskrivet. OPAK, styret og byggekomiteen inviterer derfor til en spørretime onsdag 25.mars på Majorstuen seniorsenter kl.18. Formålet med møtet er å forklare innholdet i dette infoskrivet. Det vil ikke bli gitt ny informasjon under møtet utover hva som fremgår i dette eller øvrige infoskriv.

Figuren under viser dagens ca. situasjon over inntekter og utgifter i prosjektet. Alle inntekter og utgifter er ink.mva.



Inntekter i prosjektet:
På inntektssiden har vi OBOS lån, egenkapitalinntekter, Enova støtte og støtte fra Oslo kommune. Til sammen utgjør dette en sum på **68 086 915 NOK.** I tillegg har vi en orange boble markert ***Tilbakehold*** som utgjør **13 269 516 NOK** per dags dato. Dette er økonomiske krav vi har tilbakeholdt entreprenør grunnet forsinkelse, manglende dokumentasjon, kvalitetsavvik, plunder og heft.

21.03.26

Utgifter i prosjektet:
På kostnadssiden finner vi opprinnelig kontraktssum med entreprenør, godkjente tillegg, justerte mengder, tredjepart OPAK og ***omtvistede krav*** (orange boble/krav vi er uenige i).

Godkjente tillegg er ekstrabestillinger utover kontrakten som vi har valgt å bestille av Kirkestuen. Her ligger etablering av ødelagt avløpskum i hagen, fjerning av fuglereir i taket og etablering av ny isolasjon, forsterkninger i vegg for markiser i plan 7 og 8, og 5 nye kjellerdører.

Justerte mengder er økte kostnader grunnet et større skadeomfang enn hva som var estimert i kontrakt. Hele betongkapittelet i kontrakten er definert som mengderegulerbart, og håndteres derfor i henhold til kontraktens bestemmelser om mengderegulering

Tredjepart OPAK er kostnader for OPAK i forbindelse med oppfølging av Kirkestuen. Her har vi lagt inn et estimat for kostnader til juli 2026. OPAK har måtte bruke betydelig mer tid enn opprinnelig estimert, blant annet på grunn av behovet for tettere oppfølging av entreprenør underveis. OPAK er med på å sikre at vi som kunde får riktig kvalitet levert.

Omtvistede krav er krav Kirkestuen har rettet mot oss, som vi er uenige i og har avvist. Per nå har Kirkestuen rettet flere krav/endringsmeldinger mot oss, hvor vi er uenige i at de har krav på penger, og hvor vi dermed har avvist kravet. Disse kravene varierer stort i størrelse/sum.

Som dere kan se av figuren er det ikke balanse mellom kostnader og inntekter her vi er nå. Skulle entreprenør vinne frem med alle sine krav vil prosjektet gå betydelig over det opprinnelige budsjettet.

Vår vurdering er at vi har god dokumentasjon på de forholdene vi har meldt, men endelig avklaring vil først foreligge i sluttoppgjøret. Vi har dokumentert godt underveis det vi på vår side mener er avvik i leveransen.

Det pågår et nitidig og grundig arbeid for å sikre en ryddig og saklig prosess til det beste for sameiet. Endelig avklaring på sluttsummen vil måtte vente på seg en god stund til. Det vil derfor heller ikke kunne søkes om innløsing av felleslån inntil prosjektet er avsluttet også på økonomisiden.

Med vennlig hilsen

OPAK, byggekomiteen og styret

Infoskriv uke 22
Balkong- og fasadeprosjekt
Suhms Gate 20

Arbeidstider	0
Fremdrift blokk AB og CD	0
Rapportering av avvik	1
Åpning av vinduer/dører AB og CD	1
Hagen	1
Markiser	2
Dugnad og container	2
Resterende arbeider i leiligheter	2
Reparasjon av småskader	2
Spørsmål eller innspill	2

Endelig gikk plastikken ned på både blokk AB og blokk CD - vi nærmer oss!🙂

MEN selv om vi har veldig lyst til å bruke balkongene våre nå, **er det ikke tillatt å innrede eller oppholde seg på balkongene** før arbeidene er 100% ferdigstilt. Vi gir beskjed når balkongene kan tas i bruk.

Arbeidstider

Entreprenør vil kunne arbeidene lengre dager for å komme i mål med prosjektet:

- Mandag-fredag: 07:00 - 19:00
- Lørdager: 07:00-17:00
- Søndager: 07:00 - 17:00

Fremdrift blokk AB og CD

På **blokk AB og blokk CD** er det nå kun demontering av stillas på hagesiden som gjenstår samt stillastårn på kortsidene.

På både blokk AB og blokk CD jobber entreprenør med å rette opp avvik. På blokk AB må de på en del balkonger legge belegg på nytt da belegget ble utsatt for vann før det var tørt (grunnet utettheter i presenning). De har nå valgt å ta av plastikken på blokk AB og de vil dekke til lokalt der de må legge belegg på nytt.

Befaring av gavel vest og hageside blokk CD ble befart som tiltenkt den 13.mai. Entreprenør jobber her med å rette opp i avvik etter befaring. Befaring av hageside AB den 19.mai ble utsatt av entreprenør og ble gått i dag 28.mai. Utsettelsen skyldes at deler av belegg måtte legges på nytt og at de ønsker å løfte nivået ytterligere basert på erfaringer fra befaring CD. Gjenværende arealer befares 29.mai og entreprenør har kalt inn til endelig overtakelse 4.juni.

Byggekomiteen og styret er nå svært opptatt av at entreprenør retter opp så mange av avvikene som mulig før stillas mot hagen går ned, så vi minimerer gjenstående arbeider de må gjøre med lift på et senere tidspunkt. Per nå vet vi ikke når stillas vil gå ned, men stillas vil være nede før vi overtar arbeidene.

Rapportering av avvik

Vi mottar mange meldinger på Vibbo om avvik dere observerer gjennom vinduene. Som tidligere informert gjenstår det fortsatt utbedringer, men vi setter pris på at dere melder inn det dere ser.

Alle henvendelser blir gjennomgått og tatt videre med entreprenør. Vi gjør samtidig oppmerksom på at det kan være utfordrende å gi løpende tilbakemelding på hver enkelt melding.

Åpning av vinduer/dører AB og CD

Alle skal nå ha muligheten til å lufte gjennom alle vinduer, men vi ber om at vinduer mot hagen holdes igjen i arbeidstid. Der de må legge belegg på nytt vil de i noen tilfeller måtte tildekke vinduer i korte perioder.

Hagen

I kontrakten med entreprenør er det lagt til grunn at hagen og uteområdene skal tilbakeføres til tilsvarende standard som før prosjektets oppstart. Entreprenøren vil benytte egen anleggsgartner til dette arbeidet. Entreprenør melder at brakkerigger vil fjernes i løpet av den neste uken og bli erstattet av en liten brakke på hjul. Brakken på hjul vil bli stående til alle arbeider er 100% avsluttet.

En fornying av hagen har vært diskutert over tid, og en egen liten hagegruppe er i gang med å gjøre seg noen tanker og lage forslag som senere kan presenteres til hele sameiet.

Styret ønsker å se nærmere på dette, men per nå er imidlertid hovedprioritet å ferdigstille pågående prosjekt. Hagen vil derfor bli tilbakeført til opprinnelig stand i denne omgang.

Markiser

Når det gjelder markiser planlegges det at nye markiser festes i overliggende balkong for plan 1-6 og i fasade for plan 7 og 8. I plan 7 og 8 er det lagt inn forsterkninger bak etterisoleringen så disse skal kunne bli festet tilstrekkelig og tåle store vindpåkjenninger.

Tilbud om markiser vil komme, men ikke før til høsten grunnet prioritering av andre oppgaver i prosjektet. Vi har tidligere i prosjektet vært i kontakt med flere aktører, vi vil over sommeren innhente oppdaterte tilbud fra tre aktører. Mer informasjon kommer.

Dugnad og container

Styret vil bestille opp containere og kalle inn til en dugnad i løpet av høsten. Mer informasjon kommer.

Resterende arbeider i leiligheter

Gjenstår det innvendige utbedringer i din leilighet og du ikke har hørt fra entreprenør, ta kontakt med oss på Vibbo så skal vi ta det opp med entreprenør.

Reparasjon av småskader

Reparasjon av småskader må bekostes og fikses av den enkelte eier i etterkant.

Byggekomiteen har tatt kontakt med maler Kai Halvorsen som gjerne tar på seg slike reparasjonsoppgaver. Om du ønsker å benytte deg av Kai, ta selv kontakt på mobilnummer **93 00 99 88** for å avtale tidspunkt. Betaling skjer direkte mellom Kai og den enkelte beboer. For tiden har Kai mye å gjøre, så man står selvsagt fritt til å benytte andre malere eller utføre arbeidet selv også 🙂**.**

Spørsmål eller innspill

Byggekomiteen/Styrets kommunikasjonskanal er Vibbo. Ta kontakt her, så svarer vi så raskt vi klarer. Alle Vibbomeldinger mottas av *alle* i Styret. **Om du sender SMS og Messenger til enkeltpersoner i Styret vil disse ikke bli besvart.**

Dere er blitt veldig gode på å bruke Vibbo, og vi ser at å holde dette som vår primære kommunikasjonskanal fungerer oversiktlig og sikrer dokumentasjon.

Fra Byggekomite
Til Sameiere i Suhms Gate 20

Infoskriv 23
Uke 22 2026

Med vennlig hilsen
Byggekomiteen

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0128/26 . Vår ref.: 5800-1-057 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Suhmsgate 20
Organisasjonsnr:	877568482
Seksjonseier:	Erixon, Hampus Olof
Medeier:	Erixon, Hanne Harbo
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Suhms Gate 20 C, 0362 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	46
Bnr.	77

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 72600037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har avtale med Techem om avregning brensel. Denne avregningen gjøres en gang i året, juni / juli hvert år og sendes for gjennomgang til styret. Selve avregningen sendes til seksjonseierne etter deti i 2021 kommer avregningen i november og estimat for ny a konot er lagt inn fra og med den måneden. Ved oppussing av bad/kjøkken må styret kontaktes i forkant,- før arbeidet igangsettes. Se infoskriv vedlagt selskapets Husordensregler. Skilt postkasse: Seksjonseier bestiller selv hos Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21 0367 Oslo tlf 22 60 60 60 fax 22 46 87 34. Skilt ringetablå: Bestilles hos Data-Call AS, Gamle Snarøy vei 55, 1367 Snarøya, tlf 67 58 99 00 fax 67 58 99 21 ev. e-post: firmapost@datacall.no Fyring betales med månedlig à konto beløp, med avregning en gang pr år. Selskapet fester tomt av Kirke- og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 1. juni 1938. Kontakt Opplysningsvesenets Fond for mer informasjon vedrørende overføring av seksjon. Se årsmøte innkalling

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208507044
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	26 296 663,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 256,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	916,00	
Felleskostnader	5 340,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 509,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 764,-
Annen formue:	183 850,-
Gjeld:	135 340,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208507044
Restsaldo:	262 197,50
Kapitalkostnader:	1 671,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 262 197,50,-, 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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Yngve Sandøy-Seiness, e-post: styret@suhmsgate20.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5800
SAMEIET SUHMSGATE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SUHMSGATE 20

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

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.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om honorar til byggekomiteen
8. Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie
9. Beredskap for vannlagring
10. Tilbakestilling og forbedring av hage inkludert parkeringsplasser og fastmonterte sittegrupper
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SUHMSGATE 20

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

Styreleder Yngve Sandøy-Seiness er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5800 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret indeksreguleres og foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265 000

Sak 7

Forslag om honorar til byggekomiteen

Forslag fremmet av:
Halvor Vågslid Haga, 8.etasje oppgang D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vist seg å være krevende å rekruttere frivillige til styrearbeid og byggekomiteen. Dagens situasjon innebærer at felles oppgaver i Sameiet ikke fordeles jevnt mellom enhetene. Dette fører til en uforholdsmessig belastning på en begrenset krets av sameiere, og kan påvirke motivasjonen for å delta.

En velfungerende byggekomité vil kunne bidra til høyere kvalitet i gjennomføringen av byggeprosjekter, redusere behovet for innleie av konsulenter og sørge for tettere oppfølging av prosjekter samt bedre dialog med beboerne. For å øke attraktiviteten og sikre en viss kompensasjon for tapt fritid, fremmes følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å kompensere for nedlagt arbeid i byggekomiteen i 2025 oppad begrenset til 150 000 kroner. Styret skal etter beste skjønn fastsette og fordele honoraret ut fra deltakernes eventuelle spesialkompetanse og nedlagt arbeid.

Honoraret er ment å komme i tillegg til det som går ut over "vanlig" styrearbeid og utelukker ikke at det også for 2026 blir fastsatt honorar.

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å honorere Sameiets byggekomite oppad begrenset til 150 000 kroner.

Sak 8

Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie

Forslag fremmet av:
Bitten Sveri, Suhmsgate 20B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På ekstraordinær generalforsamling besluttet sameiet låneopptak og egenkapitalinnkreving. På møtet diskuterte vi muligheten for å ta opp et IN-lån.

OBOS representant bekreftet at det var mulig å gjøre om lånet til et IN-lån. Hvordan og på hvilken måte ble ikke belyst.

Det er uproblematisk med IN-lån i AS-er og borettslag. Der eier man en ideell andel, og låneopptaket skjer med sikkerhet i AS-et eller borettslaget.

Hvordan et IN-lån kan eller skal administreres, og fordeler og ulemper med et slikt lån (hvis det er mulig) i et sameie, hvor alle eier sin leilighet, er uklart for meg. Jeg antar det ikke kan tinglyses en fordring på hver leilighet. Jeg mener dette bør belyses.

Jeg forstår at det ikke er mulig å beslutte om lånet evt skal gjøres om før prosjektet er slutt. Dvs 2026.

Jeg antar det er flere enn meg som gjerne vil vite om det er en mulighet, og hvis det er mulig, hva er fordeler og ulemper med ordningen.

Vil de som nedbetaler stå ansvarlige for lånene til de som velger å ikke nedbetale? Hvordan sikrer banken krav i leilighetene som ikke har nedbetalt? Ordner banken avtaler med den enkelte seksjon?

Styrets innstilling

Styret presiserer at det på ekstraordinært årsmøte ble vedtatt å søke om IN-avtale etter prosjektets slutt.

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Styret ber OBOS-banken om en utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie. Utredningen/betenkningen skal inneholde opplysninger om hvordan en eventuell slik ordning skal organiseres, og hvordan den enkelte seksjon kan stilles til ansvar for sin andel av IN-lånet. Hva er fordeler og ulemper og risiko ved opptak/omgjøring til et slikt lån. Utredningen/betenkningen sendes sameierne når den er ferdigstilt, uavhengig av sameiermøte eller generalforsamling.

Sak 9

Beredskap for vannlagring

Forslag fremmet av:
Anne Kari Ødegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beredskap kan være en utfordring for mange som bor i blokk med små boder, ettersom bodene lett fylles opp. I tillegg anbefales det å oppbevare viktige varer som mat, toalettpapir og stearinlys. Kapasiteten i bodene fylles derfor raskt, og det er sannsynlig at ikke alle følger disse rådene.

Jeg foreslår derfor at styret tar ansvar for å administrere lagring av vann, som er en av de viktigste beredskapstiltakene. Fyrrommet står ledig og er tilgjengelig for oppbevaring. Dette rommet egner seg godt, da vann bør lagres på et mørkt og kjølig sted. Dersom vannet tappes på rene beholdere og kvaliteten er god – som det meste av norsk drikkevann er – kan det oppbevares i mange år.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler å lagre minst 20 liter drikkevann per person, noe som skal være tilstrekkelig for én ukes behov.

Mitt estimat på antall dunker er basert på at omtrent 50 % av enhetene består av én person, mens de resterende er delt mellom to eller flere personer. Med totalt 100 enheter og et gjennomsnitt på to personer per enhet, blir det behov for 200 dunker à 20 liter.

Biltema selger 20 liters vanndunker til kr 90 per stk. Det ser ut til å være den laveste prisen og gode håndterbare 20-litersdunker. Totalt vil prisen for 200 dunker bli kr 18.000 pluss levering.

Dette kan gjennomføres på dugnad: Vi kan bruke en vannslange til å fylle dunkene etter at de er plassert i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret kan ikke påta seg denne typen ansvar og anser dermed at beredskapslager er noe beboerne selv må besørge.

Styret går ikke inn for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn 200 vanndunker á 20 liter fra Biltema, som lagres i fyrrommet og fylles på dugnaden. På denne måten sørger vi for en grundig beredskap for alle beboerne de neste 10 årene. Estimert pris innkjøp/ levering kr 20. 000

Sak 10

Tilbakestilling og forbedring av hage inkludert parkeringsplasser og fastmonterte sittegrupper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabilitering av fasade og balkonger vil hagen måtte tilbakestilles. I den forbindelse er det en god mulighet til å forbedre hagen slik at vi får utnyttet dens fulle potensial. Dette forslaget innebærer å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i utkanten av hagen, etablere nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sittegrupper, samt generelt friske opp hagen.

Parkeringsplasser:

- Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i ytterkant av hagen i forbindelse med tilbakestillelse etter endt byggeprosjekt.
- Parkeringsplasser vil (i våre øyne) bidra til at sameiet blir mer attraktivt og gjøre at beboere i ulike livssituasjoner ønsker å bo her lenge.
- Parkeringsplassene vil kunne leies ut primært til sameiere, og sekundært til andre ved ledighet. Det er rimelig å anta at plassene vil kunne leies ut for 600-1000kr/mnd stykk basert på priser i området og priser for beboerparkering på gaten. Det forutsettes at antatt inntjening for sameiet på utleie av plassene er tilstrekkelig for å dekke investeringskostnaden innen rimelig tid.
- Parkeringsplasser er en knapp ressurs og det er rimelig å anta at etablering vil heve leilighetsverdier hvis det gjøres på en god måte.
- Parkeringsplassene må etableres på en måte som ikke går på bekosting av resten av hagen.
- Det er ikke er søknadspliktig å etablere parkeringsplasser med mindre det bygges tak.Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i hagen i forbindelse med tilbakestillelse av hagen.

Fastmonterte sittegrupper og generell oppfriskning:

- Sameiet har i dag kun noen slitte utemøbler og hagen har (etter vår mening) potensial til å bli utnyttet bedre til fordel for alle beboere sammenlignet med hva den gjør i dag.
- Det foreslås å etablere flere fastmonterte sittegrupper i sosiale soner i hagen. Gjerne tilknyttet fastmontert grill/pizzaovn eller lignende.
- Det foreslås å fasilitere for at hobbygartnere kan få utfolde seg med egne soner for bed til for eksempel blomster og/eller grønnsakshage.
- Det foreslås å gjøre hagen generelt mer innbydende for beboere.

Vurdering av hagen sin nåværende utnyttelse:

- Sameiet har en stor og fin hage med mye potensial, men det er rom for å utnytte plassen bedre og legge til rette for at hagen i større grad kan utfylle behovet til ulike beboere bedre (gamle og unge).

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser samt etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage.

Vedlegg

2. SG 20 Forslag til fornyelse av hage.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Jon W Ørstavik, Hanne Evensen og Leif Martin Stapnes innstiller følgende personer til styret:

Innstilling

Kristin Ødegård Mannino har tilbudt seg å stille som tredje vararepresentant for 1 år, da det er mye å følge opp for styret nå i perioden fasade og balkongprosjektet pågår. Kristin har detaljkunnskap om gården og vil bidra positivt med oppfølging av vaktmesterfirma og generelle styreoppgaver som vil avlaste det sittende styret.

Styret takker for tilbudet og støtter at sameiet har en ekstra vara i den kommende styreperioden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngve Sandøy-Seiness

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Cathrine Wik
- Cathrine Lous
- Marthe Helle Schia

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halvor Haga
- Kristin Ødegård Mannino

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hanne Evensen
- Jon Ørstavik
- Leif Martin Stapnes

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte og komitémedlemmer vært:

Styret

Leder	Yngve Sandøy-Seiness	Nils Lauritssøns Vei 32 A
Styremedlem	Tora Cecilia Lie	Suhms gate 20 D
Styremedlem	Marte Helle Schia	Suhms gate 20 A
Styremedlem	Kristin Ødegaard Mannino	Suhms gate 20 D
Styremedlem	Anne Cathrine Wik	Suhms gate 20 C
Varamedlem	Christian Anders Finnstrøm	Suhms gate 20 B
Varamedlem	Beatrice Halsaa	Suhms gate 20

Byggekomitéen

Styremedlem	Marte Helle Schia	Suhms gate 20 A
Styremedlem	Anne Cathrine Wik	Suhms gate 20 C
Sameier	Cathrine Lous	Suhms gate 20 B
Sameier	Torjus Halden	Suhms gate 20 A

Valgkomité

Hanne Evensen	Suhms gate 20 D
Jon Ørstavik	Suhms gate 20 A
Halvor Vågslid Haga	Suhms gate 20 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Suhmsgate 20
Sameiet består av 100 seksjoner.
Sameiet Suhmsgate 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877568482, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Bebyggelsen står på festet grunn med gårds- og bruksnummer: 46 og 77.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Suhmsgate 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt 15 styremøter frem til 12.mai 2025 samt jevnlig kontakt via e-post, mobil og Messenger. Det har også vært avholdt en rekke møter i byggekomiteen og eksternt i forbindelse med energikartlegging og tilstandsvurdering av balkonger og fasade, samt med Byantikvaren og Murbyen Oslo, utover styremøtene. Styret har jobbet kontinuerlig med Rambøll og OPAK i forkant av det ekstraordinære årsmøtet i januar der rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt. I etterkant av dette har det blitt jobbet med forhandlinger med de ulike entreprenørene som leverte tilbud, noe som til slutt førte til at Kirkestuen ble valgt. Rehabiliteringsprosjektet ble igangsatt i mars 2025.

Energikartlegging
Styret har utarbeidet en oversikt over alder på alle vinduer i gården, med god hjelp fra alle beboere, for å kunne gjøre energiberegninger.
Styret var i kontakt med tre mulige leverandører for å gjennomføre energiberegninger, dvs. graden av energibesparelser ved ulike alternativer av framtidig rehabilitering, isolering, bytte av eldre vinduer samt solceller. Det ble søkt om støtte til dette fra Enova i forkant. Rådgivningsfirmaet Rambøll ble engasjert for å kartlegge:

1. Dagens energitilstand
2. Mulige tiltak for å bedre inneklima samt energieffektivisere bygget i tråd med nødvendige rehabiliteringstiltak

Flere energieffektiviserende tiltak har blitt undersøkt og diskutert, inkludert varmepumpeløsninger, montering av solceller og etterisolering. Det ble valgt å fokusere på etterisolering av vegger og utskiftning av vinduer, sett i lys av at fasaden prekært trenger rehabilitering, og at gode støtteordninger fra Enova og Oslo kommune vil kunne utløses ved gjennomføring av dette. I tillegg gikk styret inn for solcellepaneler på taket. Mer informasjon om dette under.

Søknad om støtte til gjennomføring av energibesparende tiltak
Enova har en støtteordning som gir tilskudd til borettslag og boligsameier som investerer i energiforbedringstiltak. Støtteordninger kan dekke opptil 30% eller maksimalt 10 MNOK til energitiltak i sameier. Kravet er minimum 20% forbedring i beregnet levert energi. Støtteordningen er konkurranseutsatt, noe som betyr at de sameiene med størst besparelse per krone søkt støtte vil få innvilget støtte.

Med bakgrunn i gjennomført energikartlegging har styret sett på flere alternativer for rehabilitering av balkonger og fasader. Rehabiliteringsalternativer med og uten etterisolering av fasaden har vært til vurdering. Kostnadsestimatene viste at nødvendig oppussing av fasaden med etterisolering ville bli omtrent samme kostnad eller billigere som et prosjekt uten etterisolering dersom sameiet fikk innvilget

maksimal støtte fra Enova. En eventuell etterisolering ville bedre isolasjonen i den enkeltes leilighet, gi lavere oppvarmingskostnader, minske kondensproblematikk og vi ville få et mer robust klimaskall.

Styret har tilsammen søkt Enova om støtte fem ganger siden mars 2024. Det har blitt gjort justeringer i søknadsgrunnlaget fra gang til gang for å forsøke å få søknaden innvilget.
Disse gjentatte søknadene gjorde at den femte gangen vi søkte om Enova-støtte, i desember 2024, nådde vi endelig opp og fikk tilslag. Det vil si at Sameiet Suhmsgate 20 hadde en høyere score enn andre sameier som søkte samtidig. Det at vi har fått innvilget Enova-støtte har stor betydning for prosjektøkonomien i rehabiliteringsprosjektet.

For mer informasjon om rehabiliteringsprosjektet henviser styret til informasjonsskriv samt dokumentasjon fra ekstraordinært årsmøte og informasjonsmøter. All denne informasjonen er tilgjengelig på Vibbo.

Rehabilitering av balkonger og fasade

Styret har i løpet av de siste to-tre årene kartlagt tilstanden på bygningsmassen for å avdekke behov for tiltak på balkonger og fasade. Bygningstekniske funn fra dette arbeidet viser et prekært behov for å rehabilitere fasade og balkonger på en helhetlig måte, i motsetning til “lapping” av kun synlige skader. Rehabilitering er ansett som absolutt nødvendig for å oppnå en robust bygningskropp med et bedre klimaskall, ivareta bæring i balkonger samt for å kunne drifte sameiet videre på en trygg og kostnadseffektiv måte i de kommende årene.

Da styret hadde tilegnet seg god nok oversikt over nødvendig arbeid, utarbeidet styret med bistand fra OPAK tekniske spesifikasjoner til en anbudskonkurranse.Styret holdt en anbudskonkurranse hvor fem kvalifiserte entreprenører ble invitert på like vilkår. Dette resulterte i tilsammen fire anbudssvar. Etter en runde med oppklaringer som sikret at alle anbudene var levert etter samme oppsett, gikk to tilbydere videre. I januar ble én av disse valgt. Deretter ble det videreforhandlet med denne og kontrakt inngått, som altså er Kirkestuen AS. OPAK fortsetter med løpende bygningsteknisk rådgivning, HMS, kontroll av kvalitet samtidig som de følger opp framdriften i arbeidet.

Styret gjennomførte et informasjonsmøte for alle eiere og beboere om rehabiliteringsprosjektet i lokalene til Majorstua kirke i september 2024 hvor også OPAK var representert. I tillegg ble det holdt et kortere informasjonsmøte i bakhagen noen dager før det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. I mars ble det på nytt holdt et informasjonsmøte på Majorstua Seniorarena angående rehabiliteringsprosjektet, der det ble gitt mer konkret informasjon om oppsett av stillas, og oppstart av arbeidene for øvrig. Tidsplanen for arbeidene og forventet støynivå i ulike perioder ble presentert, sammen med plan for kontantinnbetalinger og vindusinnbetalinger. Presentasjonen som ble brukt i informasjonsmøtet ble lastet opp på Vibbo i etterkant, inkludert alle spørsmål og svar fra møtet, slik at de som ikke kunne delta fikk innsyn i hva som ble presentert og diskutert.

Styret vedtok før jul at det var ønskelig med en egen byggekomité bestående av sameiere som ikke er i styret og to medlemmer fra styret. Komiteen skulle bestå av fire medlemmer, i tillegg til styreleder, som kunne følge rehabiliteringsprosjektet nøye. Sameiere ble oppfordret til å melde seg på Vibbo. Styret er veldig glade for at Cathrine Lous og Torjus Halden har påtatt seg denne jobben. De to andre medlemmene i byggkomiteen er styremedlemmene Marte Helle Schia og Anne Cathrine Wik. Byggekomitéen har ukentlige møter med Kirkestuen og OPAK. OPAK er sameiets representant overfor Kirkestuen. Det gjennomføres i tillegg egne interne møter annenhver uke. Informasjon om framdrift og milepæler i prosjektet tilgjengeliggjøres i infoskriv fra byggekomiteen som lastes opp på Vibbo hver annen uke slik at alle sameiere/beboere har anledning til å følge nærmere med på framdriften.

Styret har jobbet med nærmere 10 forslag til ulike omfang av rehabilitering. Av disse ble til slutt de to forslagene med høyest kost-nytteverdi fremmet på det ekstraordinære årsmøtet i januar 2025. Det kom et benkeforslag som gikk på å undersøke mer før sameiet man eventuelt gikk i gang med rehabilitering, men dette forslaget fikk ikke flertall. Det ekstraordinære årsmøtet vedtok til slutt rehabiliteringsalternativet som utløser Enova-støtte, med overveldende flertall.

Det framstemte forslaget innebærer full reparasjon av mur og armering på balkonger og alle fasader etter behov, etterisolering på 10 cm på alle sider unntatt hage/balkongsiden hvor isoleringen blir på 5 cm. Alle vinduer på de tre førstnevnte sidene må flyttes ut i det nye isolasjonssjiktet. Vinduer som er eldre enn 2012 må byttes for eiers kostnad. I tillegg blir det etablert solceller på takene.

Styret har hatt møter med både Murbyen Oslo og Byantikvaren angående blant annet isolasjonsløsninger, rekkverk, og fargevalg. Valgte løsninger har holdt seg innen deres råd. Det vil til slutt påføres en farget puss i terracotta, som beboerne kan se eksempel på i bakhagen.

Det ble av styret framsatt to forslag til finansiering av rehabiliteringen, samt at det kom et benkeforslag for større andel felleslån. Dette siste vant fram. Det er lagt opp til to kontantinnbetalinger i 2025. Dessuten går felleskostnadene opp fra mai av for å dekke felleslånet.
Det ble stemt for å søke IN-ordning for felleslånet når prosjektet er ferdig. Dette vil gjøre det mulig for de sameiere som ønsker det å nedbetale sin egen andel av lånet.

Styret kontaktet flere banker angående felleslån. Vi valgte til slutt OBOS-banken og fikk innvilget såkalt grønt lån.

Det vil bli satt opp et eget regnskap for rehabiliteringsprosjektet. Dette vil altså være skilt fra resten av Sameiets løpende regnskap.

Søknadspliktig oppussing av eierseksjoner
Noen seksjoner har blitt totalrenovert i løpet av det siste året. Styret minner om informasjonsskrivet som alle nye seksjonseiere får tilsendt, som presiserer hvilke regler som gjelder ved oppussing. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende regelverk, inkludert søknadspliktige forhold. Det er

essensielt at eventuelle fjerninger av bærevegger utføres av profesjonelle og gjøres forskriftsmessig.

Varmeteknisk
Techem er sameiets leverandør for digitale målinger av forbruk av varmtvann og varme i radiatorer i alle leiligheter. Noen av eierseksjonene har blitt kontaktet av styret fordi de ikke har respondert på kommunikasjon fra Techem om mulige feil på disse digitale målingene som må rettes opp. Dette er som oftest fordi det har vært oppussing og at målere derfor er flyttet eller fjernet, for eksempel grunnet flytting av kjøkken. Det er viktig at alle eiere informerer styret dersom det gjennomføres oppussing og overholder sameiets regler for dette. Styret (og dermed Techem) må få beskjed hvis arbeidene som gjøres i den enkelte leilighet påvirker de digitale målerne som er installert. Dersom Techem må sende ut en tekniker for manuell kontroll, blir eierseksjonen belastet for kostnaden forbundet med dette arbeidet i ettertid.

Heisene
Det har i løpet av det siste året vært noen tilfeller hvor heisene har stanset, heldigvis færre forekomster enn året før. Styret gjør likevel igjen oppmerksom på at heisene er ment for persontransport, og at feil bruk kan føre til at heisen stopper.

Heisstans skyldes i hovedsak to ting:
1. At dørene har blitt fysisk blokkert.
2. Grus, knust glass eller rusk i heissporene som hindrer mekanikken å fungere som tiltenkt.

Ved heisstans (som tilfellene beskrevet over), blir det utrykning med heismontør, noe som koster sameiet mellom 5.000,- og 10.000,- hver gang.

Ved oppussing, flytting og lignende har den enkelte sameier/beboer ansvar for at det ikke oppstår skader eller overbelastning på heisen. Møbler og større gjenstander må pakkes inn med bobleplast eller tepper. Det er fint om alle kan ta ansvar for å holde heisene fri for rusk. Det samme gjelder grus ved inngangspartiene til oppgangene. Det er satt ut kostebrett i alle oppganger og det står flere i vaskerommene.

Blokkering av utgangsdører
Det har vært problemer med blokkering av utgangsdører som har ført til skade. Det er veldig kostbart for fellesskapet å tilkalle fagpersoner for nødvendige reparasjoner. Dersom mange møbler/ting skal flyttes er det lett å unngå blokkering: Bruk bryteren som står over selve inn-/utgangsdøra. Det henger instruks rett ved døren.

Skader og hendelser
I august var det kondens/lekkasje i butikklokalet.
Det var dessuten lekkasje i en kjellerbod pga. et lufterør som går fra taket og ned. Dette ble utbedret av en fagperson og bekostet av Sameiet da det gjaldt felles infrastruktur.
Det har vært forsøk på innbrudd i en bod. Alle beboere anbefales å jevnlig sjekke egen bod, samt melde eventuelle innbrudd til politiet.

Alle må ta ansvar for å låse dørene til hagen/oppgangene/kjellergangene etter seg - og generelt holde et øye med at dørene faktisk er låst. Fint også at lys slukkes når kjelleren forlates.

Husbråk
Det har kommet klager på husbråk fra enkelte seksjoner i sene nattetimer og styret har tatt tak og løst dette via direkte kommunikasjon med eiere og leietakere. Det er viktig at eiere opplyser sine leietakere om gjeldende ordensregler og bidrar i kommunikasjonen med disse ved naboklager (vennligst se Sameiets nettside for ordensregler).

Røyk fra ildsteder
Noen seksjoner i oppgang C har klaget over røyk som kommer fra pipeløpet når naboer benytter ildstedene sine. Styret minner om at beboere må sørge for at spjeldet er riktig lukket når peisen ikke er i bruk. Der spjeld må utbedres tilfaller det eier å reparere.
Vi minner om at nye "hatter" ble montert på alle piper i januar 2024, etter råd fra Brann- og redningsetaten (BRE). Dette ser ut til å ha hatt en positiv effekt mht. trekken i pipene.

Antall overtakelser – eiere
8 seksjoner er solgt/overtatt av nye eiere i 2024.

Eiere som ikke har bostedsadresse i Suhms gate 20 skal skal melde om utleieforhold til styret og inkludere leietakernes navn og kontaktinfo. I tillegg ber vi om at eiere benytter Vibbo for å registrere leietakere og deres kontaktinfo også der. Dette letter kommunikasjonen til beboerne. Benytt gjerne også sameiets facebookgruppe for å få med dere mer løpende informasjon og hendelser.

Brannberedskap
Styret sørger via vaktmesteren for at det jevnlig byttes batterier i røykvarslene i oppgangene.
Hvis noen beboere ønsker hjelp med installasjon av røykvarslere eller bytting av batterier i egen leilighet, kan de kontakte styret. .

Dugnad
I mai 2024 ble det avviklet dugnad slik at sameiet var nystriglet og fint til 17.mai. Vi ordnet i hagen og bedene foran husene, ryddet fellesarealer, mm. Det var servering av pølser og drikke til de oppmøtte.

Julelystenning
Som i fjor ble det avholdt en julesammenkomst med julelystenning i hagen i desember 2024. Det ble kjøpt inn noen flere lyslenker slik at hagen framstår litt lysere i de mørkeste vintermånedene.

Vaktmestertjeneste
Styret er godt fornøyd med 1 Hjelpende hånd som leverandør av

vaktmestertjenester, rensing av matter, vasking av fellesarealer og snørydding.

Containere i hagen
Ifb. med oppsetting av stillaser til rehabiliteringsprosjektet, ble det satt ut containere i hagen to ganger i 2025.

Digital kommunikasjon - Vibbo
Sameiet og OBOS benytter digital kommunikasjon som den primære kommunikasjonsformen med hver enkelt sameier. Dette ble innført i 2021. Det vil si at blant annet årsrapporter, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver, m.m.), brev og fakturaer vil kunne bli sendt via Vibbo, og enkelte varslinger på SMS.

Sameiere har muligheten til å reservere seg mot digital kommunikasjon, slik at de i stedet får informasjonen sendt via post. Styret er opptatt av å sørge for at sameiere og beboere får informasjon på enklest mulig måte.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å kommunisere digitalt, vennligst se mer under avsnittet *Annen informasjon*.

Takk
Styret ønsker å takke flere av sameierne for god hjelp gjennom året. Helen Aschehoug ordner kontinuerlig med vaskelister i vaskeriene og bidrar under sameiermøtene på seniorsenteret. Vi takker de frivillige som har tatt initiativ til og organisert julelystenningen. Gerd og Kaare Stephensen hjelper jevnlig til med stort og smått. Styret ønsker videre å takke sykkelkomitéen som ordnet med merking av sykler i kjelleren slik at umerkede ble kastet i forbindelse med at vi hadde container. Vi takker også Torjus Halden som har bidratt sterkt i de initielle fasene av rehabiliteringsprosjektet, blant annet med undersøkelse av mulige leverandører av solcellepanel. Torjus er nå formelt medlem av byggekomiteen.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes vaskeri, samt tilskudd fra Enova, ført under «andre inntekter» som sett i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av redusert forbruk av konsulenttjenester sammenlignet med det opprinnelig planlagte.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 660 666.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 22 % økning av felleskostnadene fra 1. mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SUHMSGATE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SUHMSGATE 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VUFGN-CDDYK-I3SBE-57JWF-L2FUB-OPNUI

SAMEIET SUHMSGATE 20
ORG.NR. 877 568 482, KUNDENR. 5800

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 154 138	4 826 823	5 154 000	6 001 000
Vaskeri	10	16 520	16 440	0	0
Andre inntekter	3	120 039	3 745	0	39 250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 290 697**	**4 847 008**	**5 154 000**	**45 251 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 889	-47 237	-33 840	-37 000
Styrehonorar	5	-240 000	-228 000	-240 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-12 630	-12 025	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-177 950	-169 228	-179 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-4 014	-15 751	-250 000	-1 210 000
Drift og vedlikehold	8	-954 302	-847 852	-900 000	-54 718 000
Forsikringer		-669 794	-567 469	-624 000	-749 000
Festeavgift		-362 651	-362 651	-362 651	-363 000
Kommunale avgifter	9	-966 471	-793 810	-968 000	-1 123 000
Parkeringsplasser		0	-73 032	0	0
Energi/fyring	11	-57 802	-55 807	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 348	-407 313	-432 000	-449 000
Andre driftskostnader	12	-312 044	-391 195	-377 000	-391 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 221 895**	**-3 971 368**	**-4 444 491**	**-59 572 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 068 802**	**875 640**	**709 509**	**-14 321 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	196 905	155 603	0	0
Finanskostnader	14	-2 034	0	0	-485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**194 871**	**155 603**	**0**	**-485 000**
ÅRSRESULTAT		**1 263 673**	**1 031 243**	**709 509**	**-14 806 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 263 673	1 031 243		

SAMEIET SUHMSGATE 20
ORG.NR. 877 568 482, KUNDENR. 5800

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 953	9 139
Forskuddsbetalte kostnader		109 872	117 392
Driftskonto OBOS-banken		3 764 887	2 806 977
Sparekonto OBOS-banken		3 404 165	3 285 423
SUM OMLØPSMIDLER		**7 284 877**	**6 218 931**
SUM EIENDELER		**7 284 877**	**6 218 931**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 660 666	5 396 994
SUM EGENKAPITAL		**6 660 666**	**5 396 994**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 235	87 073
Leverandørgjeld		353 128	703 093
Skyldige offentlige avgifter		0	173
Energiavregning	15	182 847	30 228
Annen kortsiktig gjeld		0	1 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		**624 211**	**821 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 284 877**	**6 218 931**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Yngve Sandøy-Seiness /s/ Kristin Ødegaard Mannino /s/ Tora Cecilia Lie /s/

Marte Helle Schia /s/ Anne Cathrine Wik /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 077 616
Forretningslokale	76 522
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 154 138**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	156
Miljøtiltak, Enova-tilskudd	119 883
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 039**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Gaver til ansatte	-2 049
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 889**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket juleavslutning og bevertning under et styremøte for kr 8 935, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 630.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 014
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 014**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggfaglig spesialrådgivning, Opak AS	-385 751
Rapport/Energikartlegging, Rambøll Norge AS	-82 032
Blikkenslager, Olaf Johansen`s Eftf. A.S	-100 000
Ramte/trapp, Karlsen & Nordseth Entreprenør	-21 567
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-589 350**
Drift/vedlikehold bygninger	-8 912
Drift/vedlikehold VVS	-14 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 101
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 402
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 473
Annet vedlikehold	-28 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-954 302**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-772 543
Feieavgift	-26 656
Renovasjonsavgift	-167 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-966 471**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Nettbetalinger, ViaOBOS	16 520
SUM INNTEKTER VASKERI	**16 520**

SUM VASKERI	**16 520**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 554
Andre fyringskostnader	-1 248
SUM ENERGI / FYRING	**-57 802**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-7 700
Container	-2 855
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 785
Annet driftsmateriale	-450
Vaktmestertjenester	-200 324
Renhold ved firmaer	-63 826
Andre fremmede tjenester	-3 042
Trykksaker	-891
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 935
Andre kontorkostnader	-4 068
Porto	-125
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 833
Velferdskostnader	-1 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 044**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 697
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 742
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	921
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 398
Andre renteinntekter	147
SUM FINANSINNTEKTER	**196 905**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-2 034
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 034**

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-742 585
SUM INNTEKTER	**-742 585**
KOSTNADER	
Techem	65 166
Fjernvarme	494 572
SUM KOSTNADER	**559 738**
SUM ENERGIAVREGNING	**-182 847**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret, Vibbo

Vibbo er styrets primære kanal for informasjonsdeling og kommunikasjon med sameierne. Vibbo er en digital plattform der eiere og beboere i sameiet kan gi tilbakemeldinger og diskutere med styret i et lukket forum. Vibbo er sameiets foretrukne kommunikasjonskanal, og styret oppfordrer alle sameiere som har mulighet til det å kommunisere med styret via Vibbo da henvendelsene her når alle styrets representanter.

Sameiet har en egen gruppe på Facebook, der sameiere og beboere kan henvende seg til hverandre, dele og diskutere informasjon som er av felles interesse.

Styret har også en e-post adresse: styret@suhmsgate20.no. Denne innboksen gjennomgås sjeldnere, gjerne i forbindelse med styremøtene.

Generell informasjon finnes på sameiets nettsider www.suhmsgate20.no som er åpen for offentligheten.

Vaktmestertjeneste

Henvendelser til vaktmester eller selskapet vi har engasjert til disse tjenestene (1HH) skal gjøres via styret, fordi det er viktig at styret har oversikt over de oppgaver vaktmesterfirmaet utfører.

Søppelhåndtering

Vår vaktmester har meldt fra om at det er mange som ikke følger reglene for håndtering av avfall. Bare restavfall, matavfall og plast skal kastes i sjakten i rett type poser (de grønne posene til organisk avfall og lilla til plastemballasje fås gratis i alle dagligvarebutikker). Det er viktig å knytte posene med to knuter for å unngå ekstra arbeid i søppelrommet. Det har særlig vært klager på dette i oppgang A.
Vaktmester bruker i tillegg mye tid på rydding av søppelrom, og beboere bes bli flinkere til å kildesortere og unngå å kaste glass, metall, papir eller farlig avfall i søppelsjaktene. Det hensettes fortsatt en del søppel, gamle møbler og byggavfall på sameiets fellesarealer.
Glass, metall og treverk skal leveres til gjenbruksstasjoner i nabolaget.
Papir og papp skal kastes i beholderne ved Gydas vei og Gardeveien. Kartonger bes brettet. I disse skal det ikke kastes noe annet avfall og ting kan heller ikke hensettes ved disse.

Sykler

Det henvises til egnede plasser i kjeller, hage eller mot fortauet i Suhms gate.
Ifb. med utsettelse av container i hagen ble sykler som ikke hadde åpenbare eiere kastet den 31. mars.

Nøkler / Skilt

Sameiet krever ens skilting på postkasser og utvendig ringeklokke. Se nettsiden for detaljert informasjon om dette.
Av sikkerhetsmessige grunner SKAL individuelle entrédører være merket med beboernavn.

Nøkler til utgangsdør bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/Margrethe Christiane Køhler Eggan, e-post: margrethe.eggan@obos.no som utsteder faktura direkte til bestiller.

Kjeller og balkonger
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Balkongene er rømningsvei, og fremkommelighet må ikke hindres med møbler eller annet. Sjekk at skilleveggene kan åpnes.

Vaskeri
Det er to vaskerier i sameiet. Disse kan reserveres på en liste for dette formål og brukes i henhold til gjeldende regler og betalingsinfo. Det koster kr. 40 hver gang maskinene tas i bruk, uansett om man benytter hele vasketiden eller ikke. Mht. betaling for vasketid, kan kontroller forekomme.
Les mer på sameiets nettsider.

Større vedlikehold
Vedlikeholdshistorikk finnes på sameiets nettsider.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72600037. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealet. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Utskifting av heiser i alle oppganger	Nye heiser av merket Schindler ble installert.
2019 - 2020	Rør- og baderomsrehabilitering	Rehabiltering av alle rør til radiatorer og total rehabilitering av baderom.
2017 - 2017	Takrehabilitering	Ny takpapp ble lagt.
2017 - 2017	Radiatoranlegg	Nye forbruksmålere på radiatorene ble installert tidlig i 2017. De nye målerne åpner for mulighet til å følge med på eget forbruk på en webside. Nye målere var nødvendig på grunn av at de gamles levetid løp ut i 2017
2016 - 2016	Rør for varmt og kaldt vann i kjeller	Rør for varmt og kaldt vann og for sentralvarme ble skiftet ut i kjelleren i

		mellombygget sist sommer. Trasé for rørføring ble også endret i, og i nærheten av fyrrommet. Dette er et viktig forberedende steg i arbeidet med å skifte rørene oppover i etasjene
2013	Fasaden oppgradert	
2008	Rehabilitering av avløpsrør	Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende.
2007	Vindusutskiftning	Det ble totalt skiftet en eller flere vinduer/balkongdører i 27 leiligheter.
2007	Varmefordelingsmålere	Det har i 2007 blitt installert system for måling i hver seksjons forbruk av varmtvann til oppvarming (radiatorer).
2007	Vaskeriet pusset opp	
2007	Søppelrom	Søppelrom ble pusset opp.

Fornyelse av hage: Parkeringsplasser, nye sosiale soner med sittegrupper og etablering av nye grøntarealer

I forbindelse med rehabilitering av fasade og balkonger vil hagen måtte tilbakestilles. I den forbindelse er det en god mulighet til å forbedre hagen slik at vi får utnyttet dens fulle potensial. Dette forslaget innebærer å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i utkanten av hagen, etablere nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sittegrupper, samt generelt friske opp hagen.

Parkeringsplasser

- Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i ytterkant av hagen i forbindelse med tilbakestillelse etter endt byggeprosjekt.
- Parkeringsplasser vil (i våre øyne) bidra til at sameiet blir mer attraktivt og gjøre at beboere i ulike livssituasjoner ønsker å bo her lenge.
- Parkeringsplassene vil kunne leies ut primært til sameiere, og sekundært til andre ved ledighet. Det er rimelig å anta at plassene vil kunne leies ut for 600-1000kr/mnd stykk basert på priser i området og priser for beboerparkering på gaten. Det forutsettes at antatt inntjening for sameiet på utleie av plassene er tilstrekkelig for å dekke investeringskostnaden innen rimelig tid.
- Parkeringsplasser er en knapp ressurs og det er rimelig å anta at etablering vil heve leilighetsverdier hvis det gjøres på en god måte.
- Parkeringsplassene må etableres på en måte som ikke går på bekosting av resten av hagen.
- Det er ikke er søknadspliktig å etablere parkeringsplasser med mindre det bygges tak.

Fastmonterte sittegrupper og generell oppfriskning

- Sameiet har i dag kun noen slitte utemøbler og hagen har (etter vår mening) potensial til å bli utnyttet bedre til fordel for alle beboere sammenlignet med hva den gjør i dag.
- Det foreslås å etablere flere fastmonterte sittegrupper i sosiale soner i hagen. Gjerne tilknyttet fastmontert grill/pizzaovn eller lignende.
- Det foreslås å fasilitere for at hobbygartnere kan få utfolde seg med egne soner for bed til for eksempel blomster og/eller grønnsakshage.
- Det foreslås å gjøre hagen generelt mer innbydende for beboere.

Vurdering av hagen sin nåværende utnyttelse

Sameiet har en stor og fin hage med mye potensial, men det er rom for å utnytte plassen bedre og legge til rette for at hagen i større grad kan utfylle behovet til ulike beboere bedre (gamle og unge).

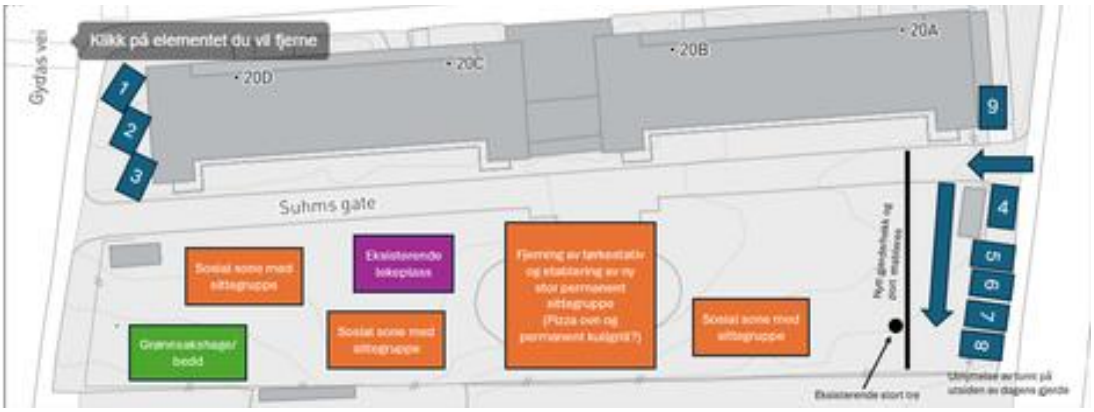
Under beskrives områder som kan utnyttes bedre, se også skisse:

- Grønt område: Plen utenfor gjerde på sameiets tomt
- Blått område: Områder helt i utkant av hage som er delvis utenfor sameiets gjerde. Gjerde er i dag flere meter fra vei/fortau, selv om dette arealet er en del av sameiets tomt.
- Rødt område: Stort område som opptas av en massiv hekk og et svært lite brukt tørkestativ
- Oransje område: Område utenfor tidligere butikk.
- Resterende hage: Resterende del av hage består stort sett av godt utnyttede areal (plen, lekeplass etc.)



Eksempel for å illustrere forslag til nytt konsept

Se illustrasjonen under, som viser hvordan nytt konsept *kan* løses. Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen, samt nye soner i resterende hage.



Forslag til vedtak:

Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser samt etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage.

Med vennlig hilsen

Torjus Halden og Marte Schia, 6.etg oppgang A.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 5800 **Selskapsnavn:** SAMEIET SUHMSGATE 20

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
for
Sameiet Suhmsgate 20

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 10. april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret på ordinær generalforsamling 29.03.2011 og 04.05.2022

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 46 bnr. 77 i Oslo med påstående bygninger og ble seksjonert 08.01.1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiebrøken er fastsatt i begjæring av seksjonering av 8. januar 1974.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25. I tillegg har Sameiet panterett for kr. 10.000, - i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av sameiet. Denne panterette skal ha prioritet etter kjøpesummen ved første gangs overdragelse og er uten opptrinnsrett.

Salg eller utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles forretningsfører for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler. Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens (esl.) § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgns sammenhengende. Beslutningen krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på årsmøtet. Utskifting av vinduer og balkong- og entredører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, montering av flaggstenger eller andre eksteriørmessige forandringer kan bare skje etter samtykke fra styret. Vinduer, balkong- og entredører og markiser skal ha et enhetlig preg.

Ombygging av bruksenheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, utskifting eller fjerning av radiatorer, eller annet som fører til skade eller ulempe for andre, kan kun foretas etter styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet.

Arbeidene må ikke igangsettes før styret er varslet og nødvendig dokumentasjon fra bygningsmyndighetene er forelagt styret.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det henvises for øvrig til husordensreglene.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. A konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til et vedlikeholdsfond.

Det er i sameiet installert varmefordelingsmålere. Styret fastsetter særskilt à konto beløp for strøm, som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fyringssesongens slutt blir det foretatt en avregning med sluttfakturering (tilbakebetaling) i forhold til den enkeltes forbruk. Eventuelle over/underbelastninger i perioden er et forhold mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra sameiers side.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og balkongdør

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes i utgangspunktet av sameiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til bruksenheten (eventuelt til ut av vegg dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen), og de elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameiet har reparasjons- og utskiftingsansvaret for fordelingsrør for vann fra offentlig nett og frem til forgreningspunktet inn til den enkelte bruksenhet, eventuelt frem til ut av vegg inn til bruksenheten dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen. Sameiet har videre reparasjons- og utskiftingsansvaret for felles avløpsrør. Felles avløpsrør er inklusive sluk i bad, avløpsrør fra klosett og grenrør fra vannlås kjøkkenbenk. Sameier er imidlertid selv ansvarlig for oppstaking, rensing og funksjonskontroll av sluk og innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås og frem til forgreningspunktet inn til bruksenheten.

Sameier med balkong skal selv vedlikeholde slitebelegget og skillevegg mellom balkongene, og sørge for nødvendig tilsyn og renhold, herunder rense sluk, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Det må ikke plasseres noen form for installasjoner i tilknytning til skilleveggene slik at dette kan bli til hindring for rømming mellom balkongene.

Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet vedta at sameiet besørger vedlikeholdet på sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, entredører og felles vann- og avløpsrør og radiatorsystem er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameier er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå i forbindelse med individuell ikke forskriftsmessig reparasjon/utskifting av rør. Ved sameiets rehabilitering av felles røropplegg, kan rørene i den enkelte bruksenhet spares dersom sameiers tidligere reparasjon /utskifting har vært gjennomført på en fullverdig og forskriftsmessig måte, og på en slik måte at rørene kan sammenføyes med de nye uten å forringe kvaliteten på sameiets rehabilitering. Den økonomiske besparelsen ved å beholde allerede reparerte/utskiftete rør, vil i tilfelle komme sameier til gode.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan meddele fullmakt.

§ 11
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- valg av styre- og varamedlemmer blant sameierne
- valg av revisor
- godtgjørelse til styre og revisor
- Budsjett for neste år

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
Forretningsfører

Forretningsfører kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 15
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 17
Forsikring

Eiendommene skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

§ 18
Skader

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av sameiet er dekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som fellesutgifter.

§ 19
Sameiets parkeringsplasser

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke eierseksjon ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse.
Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.

Husordensregler for Sameiet Suhmsgate 20.

Vedtatt på sameiermøte den 9.november 1983.
Endret på årsmøte 10.april 1984, 9.mars 1995, 21.februar 2006 og 10. april 2008.
Endret på årsmøte 25.april 2018.

1. Innledning.
Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/brukere. Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Fellesareal.

§2-1: Have, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, slikt som kasser, innbo, sportsartikler, sykler, barnevogner og annet som tilhører beboerne. Rømningsveier og boder må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

§2-2: Sykler kan settes ved skiltet plass i kjeller, egne kjellerboder eller i sykkelstativ i Suhmsgate eller i sykkelstativ i hagen. Motorsykler eller scooter kan settes i sykkelstativ i Suhmsgate eller sykkelstativ i hagen. Sykler og motorsykler som ikke er i bruk, skal fjernes av eier.

§2-3: Motorsykler, bensin eller andre brannfarlige eller eksplosive vesker, må ikke under noen omstendighet hensettes i kjeller eller kjellerbod. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§2-4: Våt ved må ikke lagres i kjeller.

§2-5: Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller eller andre innvendige fellesarealer er forbudt.

§2-6: Grilling i peis eller på balkong er forbudt. Det er egen grillplass med grill i hagen.

§2-7: Forbudene over skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene kunne bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

§2-8: Det er ikke tillatt å parkere på sameiets fellesområder.

§2-9: Det er forbudt å tilgrise utvendige trapper, forhager og ovennevnte fellesområder. Området må ikke brukes som lagringsplass ved for eksempel oppussing. Skulle allikevel uhell oppstå slik at noen av fellesareal blir tilgriset, nedstøvet eller lignende, er den enkelte ansvarlig for å umiddelbart gjøre rent etter seg.

Det er ikke tillatt å legge ut mat eller henge opp fuglenek.

§2-10: Tørking av tøy, lufting og banking av tepper, dyner og lignende kan skje på tørkeplassen i hagen. Banking må ikke foretas når det henger tøy til tørk på tørkeplassen. Banketider er mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 08.00 og 15.00 på dager før helligdager.

§2-11: Lufting og tørking av tøy på balkongene må foregå under balkongenes rustningshøyde, dvs. tøy skal ikke henges over rekkverk.

§2-12: Alle ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen.

Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret varsles umiddelbart slik at eventuelt nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjellervinduene og oppgangsvinduene skal normalt holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

§2-13: Kjellerlyset skal slås av når kjelleren forlates. Utelyset reguleres av egne tidsbrytere og bryteren skal alltid stå på.

§2-14: Det må ikke foretas lufting gjennom entredør og ut i oppgangen.

§2-15: Vaktmester skal informeres om all skade på fellesområdene.

§2-16: Oppgradering og/eller oppussing av fellesarealene er styrets ansvar og kan ikke gjennomføres av den enkelte sameier/beboer uten direkte bemyndigelse fra styret.

§2-17: Beboerne må påse at rom med vannledningsrør og radiatorer holdes så oppvarmet at frysing unngås.

3. Avfallshåndtering.

§3-1: Beboerne plikter å legge aviser, papir og papp i papircontainere i bodene i hagen mot Gydasvei og Gardeveien. Kartonger, esker og lignende må brettes godt sammen for å utnytte plassen best mulig.

§3-2: Alt annet husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig før nedkast i søppelsjakt eller bringes ned i søppelcontainer i søppelrommet i kjelleren.

Våt søppel må ikke kastes i søppelsjakt.

Glass og metall skal kastes i "returpunkt" containere ved f.eks bensinstasjon i Suhmsgate, Harald Hårfagresgate eller Apalveien.

Glødende aske må verken kastes i søppelsjakten eller legges i søppelcontainer.

Det er forbudt å henlegge papiravfall o.a. på fellesområder.

§3-3: Alle henstilles til å ta særlige hensyn til bruk av søppelsjaktene. Både unngå unødvendig slamring, sørge for at sjaktluken blir helt lukket etter bruk og sørge for at type avfall og/eller emballering ikke tilgriser verken selve sjakten eller søppelrommet i kjelleren.

Styret er berettiget til å stenge en eller flere av søppelsjaktene hvis disse retningslinjer ikke blir fulgt.

§3-4: Spesialavfall, slikt som batterier og lysstoffrør etc, skal leveres til miljøstasjon f.eks ved bensinstasjon i Suhmsgate.

§3-5: Annet avfall, slikt som bygningsavfall og større gjenstander, plikter vedkommende sameier/bruker å frakte bort selv. Eventuelt kontakt vaktmester for bistand for egen regning.

4. Skilting.

§4-1 Beboerne plikter å nytte standard skilt på de utvendige ringetablåene og utstyre postkassene med pregede navneskilt. Oppsatte dørskilt skal virke representative.

§4-2: Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe skilt, oppslag av enhver art eller foreta oppsett av montre, automater etc.

5. Balkonger.

§5-1: Balkongene er rømningssvei til enhver tid i tilfelle brann.
Derfor må det ikke plantes eller settes ting slik at skillevegger mellom leilighetene er blokkert og ikke kan passeres ved behov.

Balkongene skal heller ikke være oppbevaringsplass for ting og tang.

Iht. § 2-3 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26.juni 2002 skal,
"Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningssvei til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning."

Dagens balkonger ville ikke ha vært godkjent etter dagens lovverk, men var en løsning som ofte ble brukt og var godkjent tidligere. Eldre bygninger skal tilfredstille de krav som gjaldt den gang de ble bygget.

§5-2: Gården har et dueproblem. Det er ikke tillatt å legge ut mat, henge opp fuglenek eller lignende på balkongene. Den enkelte bruker har også plikt til å påse at det ikke hensettes ting på balkongene hvor duene kan slå seg ned.

§5-3: Beboerne plikter å rydde leilighetens balkong for snø og is.

§5-4: Blomsterkasser må plasseres på innsiden av balkongens brystninger. Opphenget må ikke beskadige beslagene.
Blomsterpotter eller lignende må ikke under noen omstendigheter plasseres på balkongens rekkverk.

6. Nattero mv:

§6-1: Det skal normalt være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrom må det ikke musiseres eller på annen måte forårsake sjenerende støy.

§6-2: Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet utover kl. 22.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§6-3: Musikkøvelser eller musisering må ikke drives sammenhengende i mer enn 3 timer per dag. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

§6-4: Oppussingsarbeider som medfører sjenanse i form av støy, vibrasjoner og lignende, kan kun utføres mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager, og 09.00 og 16.00 på lørdager. Slike arbeider kan ikke utføres på hellig- eller høytidsdager.

Arbeidene kan ikke strekke seg over en periode på mer enn 10 timer i løpet av en dag.

7. Heis:

§7-1: Heis må ikke overbelastes. I tilfeller hvor sameier, sameiers representant, sameiers leietaker eller person som er engasjert av sameier påfører heis skade, er sameier erstatningspliktig.

8. Vaskeri.

§8-1: Vaskeriene skal kun benyttes til vasking av tøy.

§8-2: Man reserverer bruk av vaskeriene ved å skrive seg på vaskeliste, som henger i vaskeriene.
Vasketidene er delt inn i tre intervaller:
Morgen: 08.00-13.00
Dag: 13.00-17.00
Kveld: 17.00-22.00

På søn- og helligdager skal ikke tøy henges ut til tørk.

Det kan bare reserveres en(1) vasketid per leilighet av gangen.

Dersom vasketid ikke benyttes, bes man stryke denne slik at andre kan benytte vaskeriet.

Beboerne kan benytte vaskeriene i den utstrekning de ikke er reservert.

§8-3: Brukere av vaskeriene, plikter å forlate vaskeriene i rengjort stand.
Dvs:

- Rengjør topp og pulverkammer på maskinen.
- Rengjør lofilter i tørketrommel.
- Rengjør gulvene og ikke la vaskeartikler ligge igjen
- Påse at lys er slukket og dørene låst når vaskeriene forlates.

§8-4: Dersom vaskemaskin eller tørketrommel ikke virker, skal vaktmester kontaktes.

9. Husdyrhold.

§9-1: Det er tillatt å ha husdyr i sameiet. Styret forbeholder seg retten til å nekte "store og farlige" hunderaser. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område.

Dyreeiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg.
Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed og lignende må fjernes omgående.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe for eksempel skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i sameiet etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

10. Utfyllende husordensregler.

§10-1: Som husordensregler, gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§10-2: Vedlagt rundskriv "Beboerinitiert rehabilitering/ modernisering av våtrom i Sameiet Suhmsgate 20" av september 2007 sees som en del av sameiets husordensregler.

11. Overtredelse av husordensreglene.

§11-1: Beboerne blir erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierene er ansvarlig for at det gis informasjon om sameiets regler og at disse etterleves av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

§11-2: Overtredelese av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameierene, samt ta saken opp med eventuell leietager. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameierplikter.

§11-3: Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Beboerinitiert rehabilitering/modernisering av våtrom i Sameie Suhmsgate 20

På oppdrag fra styret i sameie har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av leilighetens våtrom (bad, WC og kjøkken). **Dette er krav og anbefalinger som den enkelte beboer må følge, for at sameiet/beboer eventuelt skal slippe å rehabilitere badet og WC helt på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet.** Beboer med nyrehabiliterte bad, WC og kjøkken vil uansett bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre rørføringens plassering. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede nyrehabiliterte bad som beskrevet under.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, sluk (inkl. selve sluket) og avløp fra vask og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som beboer skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle beboere som har planer om å modernisere/rehabilitere et eller flere av våtrommene (bad, WC, kjøkken), setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i sameie har flere ulike løsninger og nedenfor stående beskrivelse er på generelt grunnlag.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av beboer før arbeidet igangsettes.
Varselet skal inneholde:

- tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse.
- oppgave over valgt entreprenør.
- beskrivelse av arbeidets omfang.
- bekreftelse på at nabo under er informert og at aksept for å legge nye horisontalførte avløpsrør ved taket hos nabo under er gitt.
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- Utskifting eller innkapping av/på avløpsrør kjøkken skal ikke gjennomføres uten aksept fra styret, jf. pkt. nedenforstående tekst.

Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- Komplett dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos beboer og kunne utleveres til styret ved behov.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at beboer skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

I sameiets leiligheter er det separate rørstammer for bad/WC og kjøkken. Rørstammene er ført gjennom WC og kjøkken.

Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at beboer/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

Når kun eget bad skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Sluk må byttes til sluk med klemring.
- Nye horisontalførte avløpsrør fra sluk vil bli liggende ved tak hos nabo under i både bad og WC, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Avløpsrøret kobles til den vertikale stammen på WC i etasjen under. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC og bad hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Når kun eget WC skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og eventuelt vask.
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for WC i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås aksepteres der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Når kun kjøkken skal rehabiliteres/moderniseres må det taes høyde for følgene punkter:

- Det vil i løpet av 2007/2008 bli gjennomført rehabilitering av avløpsrør for kjøkken ved rensing og strømpetrekking av eksisterende avløpsrør.
- Ved utskifting/modernisering av kjøkken i forkant av rehabiliteringen i sameiets regi, skal det ikke være nødvendig å foreta noen utskifting av verken vann- eller avløpsrør.
- Rehabilitering av avløpsrør i sameiets regi vil i en viss utstrekning kunne påvirke det enkelte kjøkken. Det er derfor viktig at det tas vare på ekstra fliser, ved flislegging mellom over- og underskap, fargekoder maling el.
- **Etter at avløpsrørene på kjøkken er ferdig rehabilitert med strømpe i den enkelte leilighet, er det meget viktig at alt arbeid med disse varsles til styret i forkant, da arbeid på avløpsrøret vil kunne skade virkningen av strømpeføringen**.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker (støpejernssluk/Blücher), utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være Ø75mm.
- Dagens avgrening til sluk er 2", det vil si at nytt grenrør Ø75 mm må monteres inn på oppleggsstammen.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som VSK-godkjent rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn Ø32 mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex og isoleres frem til stengekran med min. 13mm cellegummiisolasjon.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann iht. BVN før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (fliser, tapet, baderomspanel, og lignende).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på iht. leverandøranvisninger til membransystemet.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen

kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den beboer som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av beboers modernisering av bad.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/innkassing, skal sjakten forlenges med stivt spirokanal ned til underkant himling. Kanaltversnittet skal ikke være mindre enn eksisterende ventilasjonsåpning. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monters over kanalstuss i himling.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det bør ikke tillates at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken, uten at kanalsystemet er tilstrekkelig kartlagt. Dette fordi separate avtrekksvifter kan føre til ubalanse i ventilasjons-anlegget, og også føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Beboer oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte beboer, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige beboere og sameiet.

Vurderer du å pusse opp leiligheten eller er du ny eier/leietaker? Da ber vi deg lese dette skrivet.

	Vi anbefaler på det sterkeste at alle sameiere tegner innboforsikring. OBS: Dette anbefales også på det sterkeste selv om du leier ut leiligheten.
	Skal du frakte mye inn og ut av heisen? Dekk til heisen, eksempelvis med papp så vi unngår skader og heisstopp.
	Ved bruk av isekk eller lignende ber vi deg merke i-sekken med leilighetsnummer samt telefonnummer. Fulle sekker fjernes omgående. Står i-sekk på fortau kan kommunen utstede bot.
	Vis hensyn til naboer og respekter husordensreglene: Sameiet Suhms gate 20 - Om oss

Vi er en gård med mange enheter og for at styret skal ivareta vår bygning på best mulig vis **ber vi deg ta kontakt med styret hvis du vurderer eller har bestemt deg for å gjøre en av følgende aktiviteter i din leilighet:**

	Jeg skal endre planløsningen i min leilighet.
	Jeg skal gjøre endringer på bærende konstruksjoner. OBS! Dette er søknadspliktig til plan og bygg, mer info om dette finner dere på https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/sma-endringer-innendors/
	Jeg skal gjøre endringer på vann og avløp.
	Jeg skal flytte kjøkken.
	Jeg skal bytte vinduer.

Er det annet enn det nevnt over du/dere lurer på? Ikke nøl med å ta kontakt med styret via vibbo eller på styret@suhmsgate20.no. Lykke til med innflytting og/eller oppussingen 😊

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SUHMSGATE 20

Organisasjonsnummer: 877568482
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:
Styreleder Yngve Sandøy-Seiness er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Hanne Evensen valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret indeksreguleres og foreslås satt til kr 265 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 265 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om honorar til byggekomiteen

Fremmet av: Halvor Vågslid Haga, 8.etasje oppgang D

Det har vist seg å være krevende å rekruttere frivillige til styrearbeid og byggekomiteen. Dagens situasjon innebærer at felles oppgaver i Sameiet ikke fordeles jevnt mellom enhetene. Dette fører til en uforholdsmessig belastning på en begrenset krets av sameiere, og kan påvirke motivasjonen for å delta.

En velfungerende byggekomité vil kunne bidra til høyere kvalitet i gjennomføringen av byggeprosjekter, redusere behovet for innleie av konsulenter og sørge for tettere oppfølging av prosjekter samt bedre dialog med beboerne. For å øke attraktiviteten og sikre en viss kompensasjon for tapt fritid, fremmes følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å kompensere for nedlagt arbeid i byggekomiteen i 2025 oppad begrenset til 150 000 kroner. Styret skal etter beste skjønn fastsette og fordele honoraret ut fra deltakernes eventuelle spesialkompetanse og nedlagt arbeid.

Honoraret er ment å komme i tillegg til det som går ut over "vanlig" styrearbeid og utelukker ikke at det også for 2026 blir fastsatt honorar.

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å honorere Sameiets byggekomite oppad begrenset til 150 000 kroner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie

Fremmet av: Bitten Sveri, Suhmsgate 20B

På ekstraordinær generalforsamling besluttet sameiet låneopptak og egenkapitalinnkreving. På møtet diskuterte vi muligheten for å ta opp et IN-lån.

OBOS representant bekreftet at det var mulig å gjøre om lånet til et IN-lån. Hvordan og på hvilken måte ble ikke belyst.

Det er uproblematisk med IN-lån i AS-er og borettslag. Der eier man en ideell andel, og låneopptaket skjer med sikkerhet i AS-et eller borettslaget.

Hvordan et IN-lån kan eller skal administreres, og fordeler og ulemper med et slikt lån (hvis det er mulig) i et sameie, hvor alle eier sin leilighet, er uklart for meg. Jeg antar det ikke kan tinglyses en fordring på hver leilighet. Jeg mener dette bør belyses.

Jeg forstår at det ikke er mulig å beslutte om lånet evt skal gjøres om før prosjektet er slutt. Dvs 2026.

Jeg antar det er flere enn meg som gjerne vil vite om det er en mulighet, og hvis det er mulig, hva er fordeler og ulemper med ordningen.

Vil de som nedbetaler stå ansvarlige for lånene til de som velger å ikke nedbetale? Hvordan sikrer banken krav i leilighetene som ikke har nedbetalt? Ordner banken avtaler med den enkelte seksjon?

Styrets innstilling
Styret presiserer at det på ekstraordinært årsmøte ble vedtatt å søke om IN-avtale etter prosjektets slutt.

Styret går inn for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber OBOS-banken om en utredning/betenkning av fordeler og ulemper med IN-lån i et sameie. Utredningen/betenkningen skal inneholde opplysninger om hvordan en eventuell slik ordning skal organiseres, og hvordan den enkelte seksjon kan stilles til ansvar for sin andel av IN-lånet. Hva er fordeler og ulemper og risiko ved opptak/omgjøring til et slikt lån. Utredningen/betenkningen sendes sameierne når den er ferdigstilt, uavhengig av sameiermøte eller generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Beredskap for vannlagring

Fremmet av: Anne Kari Ødegård

Beredskap kan være en utfordring for mange som bor i blokk med små boder, ettersom bodene lett fylles opp. I tillegg anbefales det å oppbevare viktige varer som mat, toalettpapir og stearinlys. Kapasiteten i bodene fylles derfor raskt, og det er sannsynlig at ikke alle følger disse rådene.

Jeg foreslår derfor at styret tar ansvar for å administrere lagring av vann, som er en av de viktigste beredskapstiltakene. Fyrrommet står ledig og er tilgjengelig for oppbevaring. Dette rommet egner seg godt, da vann bør lagres på et mørkt og kjølig sted. Dersom vannet tappes på rene beholdere og kvaliteten er god – som det meste av norsk drikkevann er – kan det oppbevares i mange år.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler å lagre minst 20 liter drikkevann per person, noe som skal være tilstrekkelig for én ukes behov.

Mitt estimat på antall dunker er basert på at omtrent 50 % av enhetene består av én person, mens de resterende er delt mellom to eller flere personer. Med totalt 100 enheter og et gjennomsnitt på to personer per enhet, blir det behov for 200 dunker à 20 liter.

Biltema selger 20 liters vanndunker til kr 90 per stk. Det ser ut til å være den laveste prisen og gode håndterbare 20-litersdunker. Totalt vil prisen for 200 dunker bli kr 18.000 pluss levering.

Dette kan gjennomføres på dugnad: Vi kan bruke en vannslange til å fylle dunkene etter at de er plassert i kjelleren.

Styrets innstilling
Styret kan ikke påta seg denne typen ansvar og anser dermed at beredskapslager er noe beboerne selv må besørge.

Styret går ikke inn for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Tilbakestilling og forbedring av hage inkludert parkeringsplasser og fastmonterte sittegrupper

I forbindelse med rehabilitering av fasade og balkonger vil hagen måtte tilbakestilles. I den forbindelse er det en god mulighet til å forbedre hagen slik at vi får utnyttet dens fulle potensial. Dette forslaget innebærer å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i utkanten av hagen, etablere nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sittegrupper, samt generelt friske opp hagen.

Parkeringsplasser:

- Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i ytterkant av hagen i forbindelse med tilbakestillelse etter endt byggeprosjekt.
- Parkeringsplasser vil (i våre øyne) bidra til at sameiet blir mer attraktivt og gjøre at beboere i ulike livssituasjoner ønsker å bo her lenge.
- Parkeringsplassene vil kunne leies ut primært til sameiere, og sekundært til andre ved ledighet. Det er rimelig å anta at plassene vil kunne leies ut for 600-1000kr/mnd stykk basert på priser i området og priser for beboerparkering på gaten. Det forutsettes at antatt inntjening for sameiet på utleie av plassene er tilstrekkelig for å dekke investeringskostnaden innen rimelig tid.
- Parkeringsplasser er en knapp ressurs og det er rimelig å anta at etablering vil heve leilighetsverdier hvis det gjøres på en god måte.
- Parkeringsplassene må etableres på en måte som ikke går på bekosting av resten av hagen.
- Det er ikke er søknadspliktig å etablere parkeringsplasser med mindre det bygges tak.Sameiet mistet for ca 2 år siden alle sine plasser som ble leid av Oslo kommune i Suhms Gate og det foreslås å etablere et begrenset antall parkeringsplasser i hagen i forbindelse med tilbakestillelse av hagen.

Fastmonterte sittegrupper og generell oppfriskning:

- Sameiet har i dag kun noen slitte utemøbler og hagen har (etter vår mening) potensial til å bli utnyttet bedre til fordel for alle beboere sammenlignet med hva den gjør i dag.
- Det foreslås å etablere flere fastmonterte sittegrupper i sosiale soner i hagen. Gjerne tilknyttet fastmontert grill/pizzaovn eller lignende.
- Det foreslås å fasilitere for at hobbygartnere kan få utfolde seg med egne soner for bed til for eksempel blomster og/eller grønnsakshage.
- Det foreslås å gjøre hagen generelt mer innbydende for beboere.

Vurdering av hagen sin nåværende utnyttelse:

- Sameiet har en stor og fin hage med mye potensial, men det er rom for å utnytte plassen bedre og legge til rette for at hagen i større grad kan utfylle behovet til ulike beboere bedre (gamle og unge).

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser samt etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forslag til vedtak 2 inkluderer sykkelparkering: Om det er økonomiske midler igjen etter endt balkong- og fasadeprosjekt gis styret myndighet til å igangsette fornyelse av hagen som en del av tilbakestillingen av hagen etter endt byggeprosjekt. Fornyelse av hagen skal innebære følgende momenter: Etablering av parkeringsplasser i utkanten av hagen som ikke går på bekostning av resterende hagebruk, etablering av nye sosiale soner med eksempelvis fastmonterte sitteplasser, etablering av nye grøntarealer til eksempelvis blomster/grønnsakshage, og sykkelparkering.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Jon W Ørstavik, Hanne Evensen og Leif Martin Stapnes innstiller følgende personer til styret:

Innstilling
Kristin Ødegård Mannino har tilbudt seg å stille som tredje vararepresentant for 1 år, da det er mye å følge opp for styret nå i perioden fasade og balkongprosjektet pågår. Kristin har detaljkunnskap om gården og vil bidra positivt med oppfølging av vaktmesterfirma og generelle styreoppgaver som vil avlaste det sittende styret.

Styret takker for tilbudet og støtter at sameiet har en ekstra vara i den kommende styreperioden.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Yngve Sandøy-Seiness

Følgende stilte til valg:
Yngve Sandøy-Seiness

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Lous
Marthe Helle Schia
Anne Cathrine Wik

Følgende stilte til valg:

Cathrine Lous
Marthe Helle Schia
Anne Cathrine Wik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Halvor Haga
Kristin Ødegård Mannino

Følgende stilte til valg:
Halvor Haga
Kristin Ødegård Mannino

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Evensen
Leif Martin Stapnes
Jon Ørstavik

Følgende stilte til valg:
Hanne Evensen
Leif Martin Stapnes
Jon Ørstavik

Transaksjon 09222115557548761316 Signert MYS, PMKE, PHE

RH.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 961-1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Poulsen,

under 27/5.1938, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 46, *bruks nr.* 77,

tomt nr. 2o, *vei* Suhmsgate,

tilhørende A/S. Suhmsgate 2o,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 11/6.43. *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 16/12.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 12/2.194o.

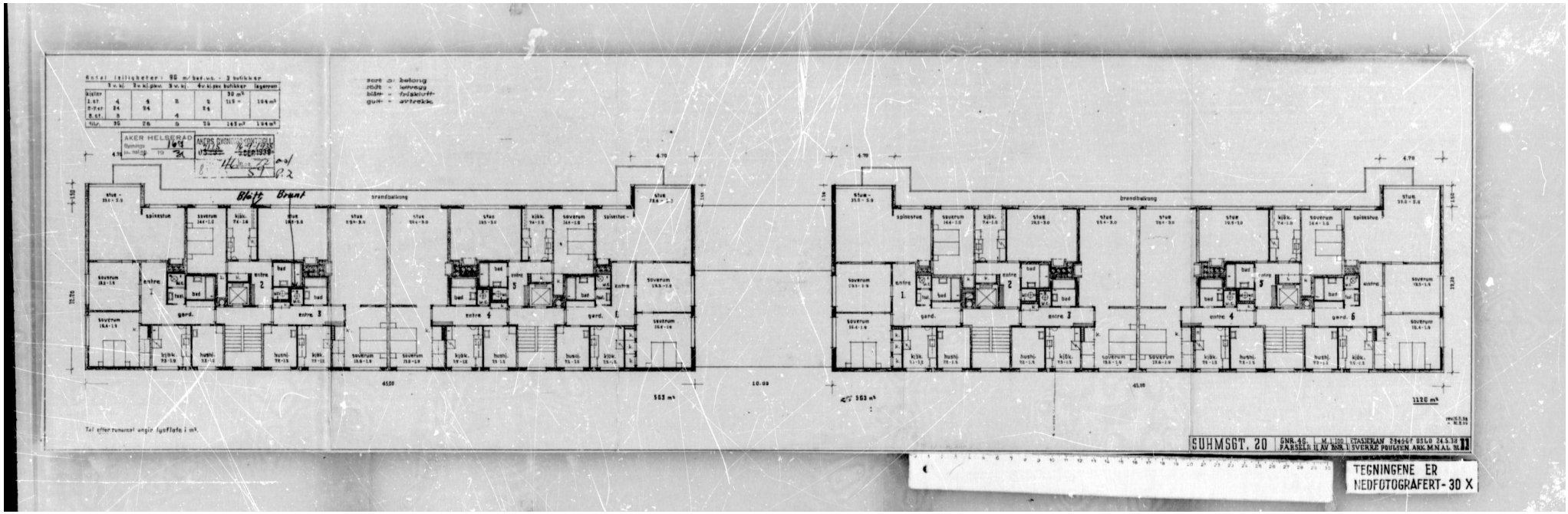
Feiermesteren, den 11/9.1939.

Aker bygningskontroll 21de juni 1943.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

A. W.


AKER HELSERÅD
Blått Brunt
brandbalkong
SUHMSGT. 20
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
SUHMS GATE 20C

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530072
9111799

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20260409 for SUHMS GATE 20C.

GNR. 46 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1938.

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

6389 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

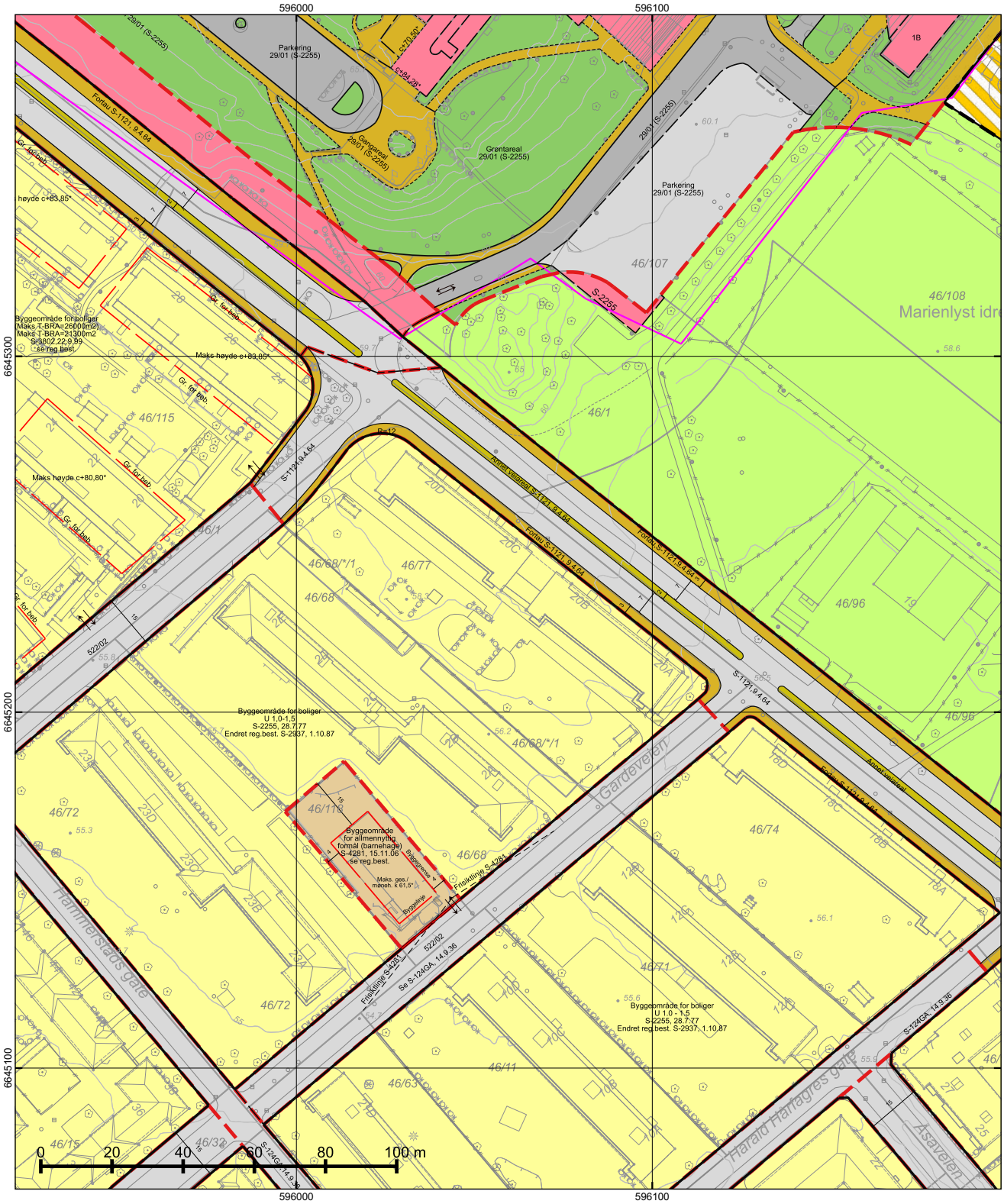
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595950
596000
596050
596150
6645300
6645250
6645200
46/107
46/108
Marienlyst idrettsp
46/1
46/115
46/68/*/1
46/77
46/68
46/96
46/98
46/72
46/118
46/74
Gardeveien
28
26
24
22
20
20D
20C
20B
20A
19
2E
2D
2C
2B
2A
23E
23D
23C
23B
18D
18C
18B
18A
12D
12C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

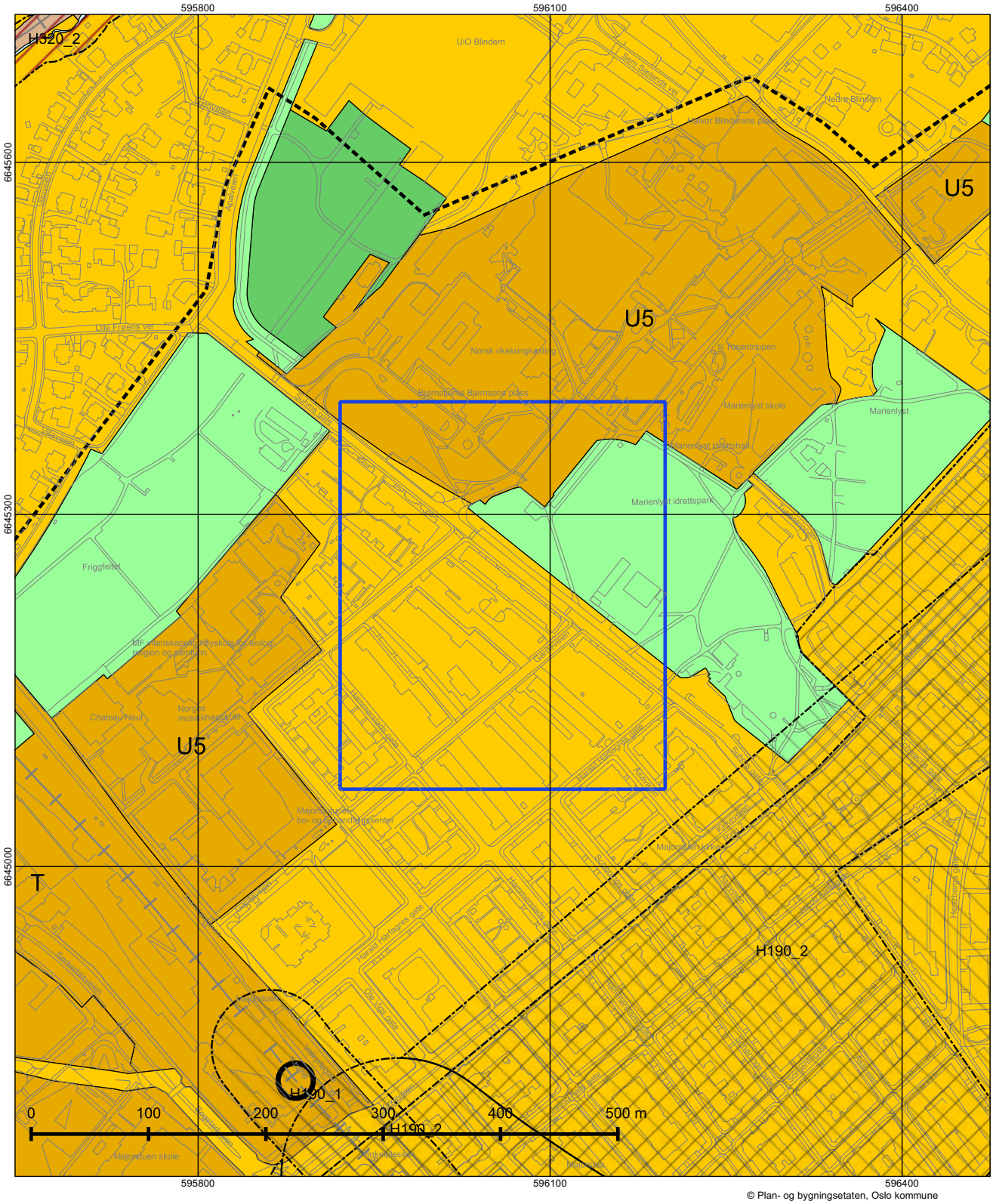
PlottID/Best.nr: 155686/ 86530072
Deres ref.:
Adresse: Suhms gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/77

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155686/86530072
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/77 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Suhms gate 20C 0362 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Suhmsgate 20 v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Suhms Gate 20 A-D Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 1 074 351,25
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 1 074 351,25

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	23 226,00
Renovasjonsgebyr	187 929,45
Vann- og avløpsgebyr	863 195,80
Totale avgifter	**1 074 351,25**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/77 DelNr. 300

Eiendomsadresse:	Suhms gate 20C 0362 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kirkestuen AS Nils Hansens vei 2B 0666 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kirkestuen AS	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/77 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Suhms gate 20C 0362 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lille Lam dagligvare og blomster Suhms gate 20 0364 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lille Lam Dagligvare og Blomster	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/77 DelNr. 801

Eiendomsadresse:	Suhms gate 20C 0362 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Mina Marked LTD Suhms gate 20 0364 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Mina Marked Ltd	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/77/0/57 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Suhms gate 20C 0362 OSLO
Fakturamottaker:	Erixon Hampus Olof Suhms gate 20c 0362 OSLO
Eiernavn:	Erixon Hampus Olof

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 496,00
Totalt	NOK 1 496,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 496,00
Totale avgifter	**1 496,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

S-1121

Regulering av Suhmsgate samt del av turvei B1 m.v. i Oslo

S-1121 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.04.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401375
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Del av fortau utvidet med 1 m,bystyrevedt.20.2.64. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 10372

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

52202

Ny plan for regulering af strøget mellom Blindernveien,Kirkeveien Holmenkolbanen og den prosjekterte ringbane.

52202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.09.1902
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190200307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Stemplet for kr. 1300.-
den 12-2-75 av byskriveren.

2742
12 FEB. 1975

SKJØTE MED FREMFESTEKONTRAKT

Undertegnede Forenede Liv, Livs- og Pensjonsforsikring A/S skjøter og overdrar med dette til
født 16.3.1904 vår eiendom seksjon nr. 57 bestående av leilighet nr. 309, kjellerbod nr. 309 en ideell eierandel på 1,0 /100 av samtlige fellesrom, samt festerett til en ideell andel på 1,0 /100 av gnr. 46, bnr. 77 Suhmsgt. 20 i Oslo.

Kjøpesummen er kr. 105.000.-
som er avgjort på ~~omforenet~~ måte.

Den ideelle andel av tomten fremfestes i den stand den for tiden befinner seg og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Festet skjer ellers på de vilkår som er fastsatt i hovedfestekontrakt med Kirke- og undervisningsdepartementet av 23. desember 1937, tinglyst den 16. mai 1938, med senere påtegninger, og som er en del av denne fremfestekontrakt. Festeavgiften for denne seksjons vedkommende utgjør for tiden kr. 320,-. pr. år.

Til sikkerhet for riktig betaling av seksjonens andel av den samlede festeavgift skal Sameiet Suhmsgt. 20 kunne søke dekning i den pantobligasjon på kr. 10.000,- som er stillet til sikkerhet for sameiets fellesutgifter.

Oslo, den 17. januar 1975

FORENEDE LIV
Livs- og Pensjonsforsikring A/S

E. Fredum
E. Fredum
iflg. spesialfullmakt

Vi bekrefter at advokat Egil Fredum har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

.....	.....
Fødselsdato.....	Fødselsdato. 10/5-1927
Adresse.....	Adresse. J. Bjellandsgt. 64, Oslo

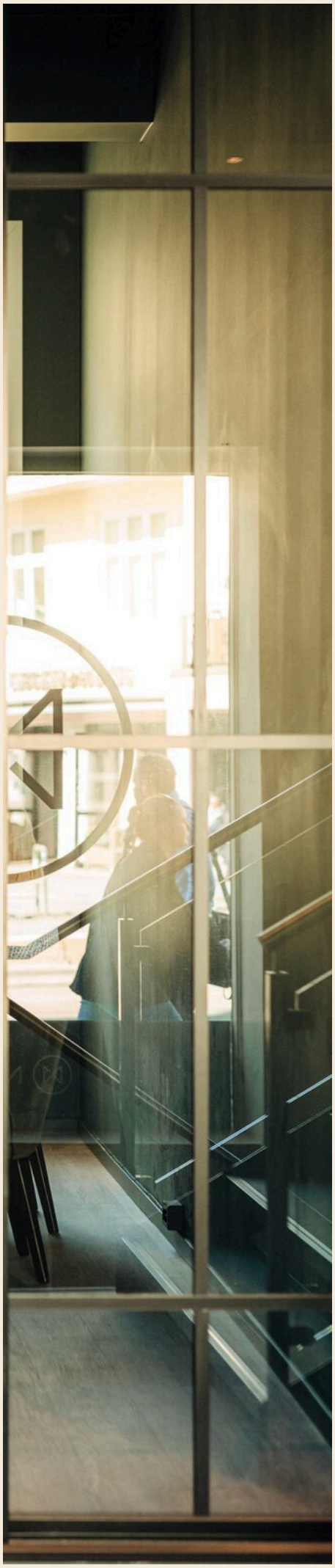
Avskriftens riktighet bekreftes

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Suhms gate 20C 0362 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 77, snr 57 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: