OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5889

Suhmsgate 2 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Suhmsgate 2 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomite - Oppfølging av sak 4 c fra Generalforsamlingen 08.06.2022.
8. Retningslinjer for valgkomite
9. Styrelederververvet settes ut eksternt
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Suhmsgate 2 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Minda Grodås Christiansen er valgt.

Sak 2

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 3

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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 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. 5889 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000.

Sak 7

Valgkomite - Oppfølging av sak 4 c fra Generalforsamlingen 08.06.2022.

Forslag fremmet av:
Kjellfrid Laugaland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Imidlertid er det ikke utarbeidet eller vedtatt noe mandat/noen instruks så langt, og undertegnede, som var forslagsstiller, ber om at dette følges opp. Dette for at fremtidige komitémedlemmer har en tydelig oppgavebeskrivelse å forholde seg til, og beboerne vet hvilke objektive retningslinjer som gjelder. Ved å sende utkast på høring før vedtak, gis det rom for medvirkning, forbedring, forankring og kort saksbehandlingstid i generalforsamlingen. Det vises ellers til mer komplett protokoll fra 2022 (vedlagt).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styrets kommentar: Da det ikke kreves vedtektsendringer for å velge en valgkomité i samband med valg av styret, innstilles derfor kandidater til valgkomité som kan velges allerede i årets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Det opprettes valgkomité som skal innstille til alle valg i borettslaget. Nærmere instruks for komitéen utarbeides og godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 8

Retningslinjer for valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har

Forslag til vedtak

Vedlagte retningslinjer for valgkomiteen vedtas.

Vedlegg

2. Utkast retningslinjer for valgkomite.pdf

Sak 9

Styrelederververvet settes ut eksternt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BAKGRUNN Å sikre et kompetent styre har lenge vært en utfordring for borettslaget. Siden 2022 har vi hatt styrer som opptrer i strid med lovverk og ulovfestede saksbehandlingsregler (dokumentasjon følger). I fjor foreslo andel 3 å sette ut styrearbeidet i sin helhet. Det synes vel ambisiøst i såkalt dyrtid, særlig i lys av det avtroppende styrets økonomistyring. Undertegnede foreslår derfor å sette ut styrelederververvet til eksternt, profesjonelt hold. Oppdatert tilbud fra selskapet Styre og Ledelse er vedlagt (vedlegg 1). BEGRUNNELSE Utfordringen med å sikre et kompetent styre er ikke ny i Suhms gate 2. Det vet vi i andel 3 på bakgrunn av 27 års historikk i borettslaget. De siste tre årene har vi hatt styrer, alle ledet av Kjersti Sommerset, som opptrer i strid med lover og regler. Å lede et borettslag er ingen popularitetskonkurranse. Det finnes lover og prinsipper styret plikter å følge. I fjor tok den demokratiske prosessen i laget en vending som ingen andelseiere er tjent med. Dette gjelder uavhengig av hvilke naboer vedkommende sympatiserer med, eller hvilket faktagrunnlag vedkommende baserer sine sympatier på. 1 Talenekt På fjorårets generalforsamling (gf) ble vår fullmektig nektet talerett på våre vegne i saken om valg av styreleder. Talenekten strider mot Grunnloven, Burettslagslova og borettslagsvedtekter som forutsetter: «Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.» Dette er en ordlyd de fleste voksne borgere i et demokrati forstår og anerkjenner verdien av. Selv om det var møteledelsen fra forretningsfører som nektet oss talerett, hviler ansvaret for inngripenen og etterspillet på styret. For ordens skyld la vi forretningsførers «argumentasjon» fram for forbrukerorganisasjonen Huseierne. Huseierne – som i motsetning til forretningsfører forankrer i lov og rettspraksis – presiserer at taleretten ikke kan begrenses, samt at «spørsmål om mistillit og avsettelse kan avgjøres selv om dette ikke er nevnt på forhånd». Uttalelsen er vedlagt (vedlegg 2). Fordi vi ikke aksepterer angrep på ytringsfriheten, valgte andel 3 og 7 å kreve ekstraordinær gf for å få fremmet våre innvendinger mot Sommersets kandidatur. Også vedlagt er korrespondanse som viser hvordan vi av respekt for borettslagets økonomi først foreslo en kompromissløsning (vedlegg 3). Styret valgte imidlertid å stille seg bak forretningsførers versjon, til tross for manglende forankring i lov og rettspraksis. Dette er farlig, totalitær utvikling. At de to siste Sommerset-styrene har velsignet den, burde være argument nok i seg selv for å sette ut styrelederververvet. 2 Manglende protokollføring Styret er også ansvarlig for forretningsførers linje, introdusert i ekstraordinær gf, om at møtet skal stemme over hvorvidt andelseieres innvendinger i gf-saker skal protokollføres. Også dette har vi lagt fram for Huseierne, som uttaler at «som utgangspunkt bør styret og møteleder utvise stor forsiktighet med å nekte at innvendinger tas inn i protokollen». Huseierne henviser til standardverket «Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper» (Universitetsforlaget, 2019). Her er det redegjort for andelseieres «rett til å få protokollert sine innvendinger og bemerkninger i tilknytning til de enkelte sakene som behandles», og at betydningen av denne retten skjerpes i «kontroversielle» borettslagssaker. At styret forsøker å holde kritikk av styrets arbeid utenfor offisielle kanaler, er også farlig, totalitær utvikling. Vi fester lit til at en profesjonell styreleder vil kunne motvirke den, også overfor en forretningsfører som har fått en stadig mer framtredende rolle i laget. Enn så lenge er våre innvendinger mot Sommersets gjenvalg i fjor vedlagt i form av kommentar til styreledervalget i ekstraordinær gf (vedlegg 4). Én viktig innvending var at Sommerset i ordinær gf 30. mai 2023 misledet forsamlingen om bakgrunnen for at styret i 2022 brukte 77.500 kroner av fellesmidlene på advokat. «Jeg mener vi ikke har hatt noe valg når vi har fått fire brev fra Emil Mohrs advokat med veldig sterke beskyldninger mot oss,» sa Sommerset. Faktum er at det forelå ett – 1 – advokatbrev fra vår side idet styret traff sitt valg. Dette er dokumentert i vedleggene til vår kommentar. Når det gjelder det Sommerset kaller «sterke beskyldninger», ble de redegjort for i sak til fjorårets gf. Kortversjonen er at Sommerset i gf i 2022 erkjente å ha invitert vår motpart i en alvorlig nabokonflikt hjem til seg «på kvelds» i timene etter et politianmeldt forhold fra januar s.å., mens vi ikke fikk kontakt med styret. Det er således etablert at Sommerset opptrådte partisk fra dag én i konflikthåndteringen, og at styret brøt

Burettslagslovas § 8-15 og ulovfestede saksbehandlingsregler gjennom forskjellsbehandling av andelseiere. Nytt siden i fjor er at vi har prøvd å etablere hvorvidt styret var åpne om Sommersets partiskhet da styret først brukte 13.500 kroner på juridisk «rådførsel» med forretningsfører. Ikke minst ville vi ha svar på hvorvidt det var Sommerset selv som hentet inn råd. Styrets svar kom 26. januar d.å., seks mnd. etter vår innsynsbegjæring: «Korrespondanse mellom OBOS og styret i tidligere og nåværende saker gis det ikke innsyn i.» 3 «Hyggelig» økonomistyring Det avtroppende styrets gjennomføring av høstens rehabiliteringsprosjekt endte, ifølge styrets «Notat til andelseiere», med en budsjettsprekk på drøyt 500.000 kroner. Posten «Prosjektadministrativ bistand» sprakk med 43 prosent, noe vi vil komme tilbake til under punkt 4. Selv om dette ikke var forankret i gf-vedtaket, valgte styret, i såkalt dyrtid, bl.a. å bruke 115.000 kroner på å male kjelleren. «Bodvegger var svært nedstøvede etter riving, det ville også være kostbart å rengjøre,» skrev Sommerset som forklaring på dette punktet i styrets notat. I informasjonsmøtet 6. februar presiserte prosjektleder at de aktuelle veggene var rengjort: «Han [entreprenør/maler] måtte rengjøre for å få malt.» «Det er en blanding av at det er fint å få overflatebehandlede vegger etter 110 år, og at det ser hyggeligere ut og blir lysere,» sa Sommerset da. «Selv om det var rent inni bodene, var det veldig mye misfarge og ikke veldig trivelig.» Styrets mandat, ifølge Burettslagslova, er å besørge nødvendig – ikke «fint», «hyggelig» eller «trivelig» – vedlikehold. Dette skjerpes i dyrtid i et borettslag som står overfor enorme vedlikeholdskostnader, og som allerede befinner seg i toppsjiktet hva gjelder fellesutgifter i sammenlignbare bygg. Ovenstående er ytterligere argumenter for å sette ut styrelederververvet. 4 «Tett på»-argumentet Styrets motargument, da vi i fjor foreslo å sette ut styrearbeidet eksternt, var at styret måtte være «tettest mulig på» rehabiliteringsprosjektet. To ganger ble vi i andel 3 direkte skadelidende for høstens arbeider, utover den nærmest konstante støybelastningen. Styret var ikke tett på i noen av tilfellene. * 6. september fikk vi uten forvarsel leiligheten vår fylt med støv som følge av fjerning av stubbloftleire i kjellerens tak/vårt gulv. Støvingen vedvarte, i ulik grad, til entreprenør brakte inn såkalt sugebil åtte dager senere. I mellomtiden var vi forhindret fra å bruke leiligheten vår som normalt, noe som bl.a. medførte betydelig tapt arbeidsfortjeneste. Først dag tre, da et vaskebyrå hadde rengjort etter beste evne, tilbød styret seg å komme på befaring. Ettersom styret misrepresenterte hendelsesforløpet i infomøtet, er SMS-utveksling med styremedlem Johnsrud vedlagt (vedlegg 5). Merk at vi fortsatt ønsker habile styremedlemmer velkommen dersom det hersker «tvil om alvorlighetsgraden» i styret. Sommerset valgte å trekke sine egne slutninger om alvorlighetsgraden, og kringkaste disse til borettslaget. På Vibbo 15. september «informerte» hun våre naboer om «noe uforutsett innsig» av støv («noe» = «viss» = «litt», ifølge norske ordbøker). Hun gikk også god for entreprenørs «rutiner» ved fjerning av stubbloftleire, uten å spesifisere hva disse besto i, og avsluttet med å forsikre om at støvet ikke var helseskadelig, hvis «noen» trodde det. Vår kommentar til Sommersets partiske spekulasjoner er vedlagt i form av formell klage på Sommerset som styreleder og HMS-ansvarlig sendt til styret 22. september (vedlegg 6). * Ultimo november forsto vi at kjellerbodskapet vårt var ødelagt som følge av rehabiliteringen. Saken kan virke banal, men er interessant fordi den viser hvordan styret nok en gang konkluderte i favør av entreprenør uten å konsultere oss. Den er interessant fordi den gir en indikasjon om hvorfor styret brukte 137.000 kroner mer enn budsjettert på «prosjektbistand» i høst. Og den er interessant i lys av Sommersets tilbakevendende «argument», gjentatt i ekstraordinær gf, om at vi sender mange e-poster til styret. I dette tilfellet ville det vært tilstrekkelig med én e-post, den vi sendte 25. november, dersom styret hadde etterfulgt sin plikt til å ivareta beboernes interesser, og vært mindre opptatt av å ivareta entreprenørs. «Entreprenør har i prosjektperioden ikke fjernet noen materialer fra ditt skap,» påsto styret, selv om det framgikk av bildemateriale – inkl. styrets eget – at tre av fire hyller i skapet vårt var helt eller delvis borte. «Styret har denne uken foretatt en ny befaring med entreprenør og anbefaler nå at denne saken avsluttes,» lød styrets konklusjon. Da er ikke saken banal lenger, for da har styret brutt ulovfestet saksbehandlingsregel om å høre begge parter før det konkluderer. Og idet styret anbefaler at saken «avsluttes», opptrer det i strid med Burettslagslovas § 8-8: «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga.» I dette tilfellet forelå det gf-vedtak på at bodene skulle «bygges opp igjen likt som før». Først 18. desember, etter en måneds korrespondanse, aksepterte styret det som var innlysende: at det var fjernet materialer fra skapet. Korrespondansen – inkl. SMS om befaring der vi, igjen av respekt for lagets økonomi, understreker at vi ikke ser behov for noen prosjektleder for å korrigere styrets påstander – er vedlagt (vedlegg 7). Styret insisterte likevel på prosjektleders medvirkning, og

prosjektleder kunne dermed fakturere ytterligere for «bistand» (bekreftet av prosjektleder selv i infomøtet). T.o. sendte vi styret såkalt zipfil med bilder fra andre kjellerboder, i forsøk på å få fortgang i saken og utdanne styret om hvordan et komplett skap ser ut. Styret lastet aldri ned filen. KONKLUSJON Vi tar alt ovenstående til inntekt for argumentet om at det er på tide med ekstern styreleder i borettslaget. Profesjonell distanse vil være langt å foretrekke framfor Sommerset-styrets definisjon av «tettest mulig på». Ikke minst er det ikke opp til et styre å bestemme hvilke andelseiere det vil være tett på. Enhver borettslagsbeboer har lovfestede og ulovfestede rettigheter, ikke bare «kjære naboer» som møter ethvert styreskriv med «tommel opp», enten vedkommende har kunnskap om det aktuelle temaet eller ikke. I disse rettighetene ligger også retten til å uttale og få protokollført innvendinger i gf□saker, og skriftlig korrigere styreledere som framsetter usannheter i samme forum. At styret de siste årene har etablert et intranett hvor styret kontrollerer borettslagets «narrativ», skjerper betydningen av protokollføring spesielt og demokratiske prosesser generelt. En ekstern styreleders arbeid vil, som vi har sett, måtte starte med å sikre ytringsfriheten i laget.

AVSLUTTENDE KOMMENTAR I fjor insisterte forretningsfører på at Sommersets navn skulle fjernes fra forslaget vårt, «av hensyn til personvern». Dette gjaldt bl.a. e-poster signert i egenskap av styreleder, vedlagt som dokumentasjon. Heller ikke i dette tilfellet forankret forretningsfører praksisen i lovverk. Vi forutsetter at forretningsfører i år evt. opplyser om hvor i lovverket det står at styreledere/-medlemmer i et borettslag skal anonymiseres i.f.m. dokumentert kritikk av utførelsen av de respektive verv. Forslagsstillere: Emil Mohr og Thea Engelsen, andel 3 Vedlegg (7): Tilbud fra Styre og Ledelse; Huseierne-uttalelse; e-post-korrespondanse-om talenekt; sakskommentar styreledervalg 2023; SMS-utveksling om støvforurensing; formell klage på Sommerset som styreleder og HMS-ansvarlig; e□post-korrespondanse om ødelagt kjellerbodska

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Begrunnelse: Forslaget vil medføre betydelige og unødige ekstra kostnader for borettslaget. Det har meldt seg gode interne kandidater til både styrelederververvet og øvrige styreplasser. Det vil være best for borettslaget med en styreleder som har tilknytning og nærhet til borettslaget.

Styrets kommentar: De gjentatte påstandene fra Emil Mohr dy. og Thea Engelsen, om tidligere styrers brudd på lover og regler, misrepresentasjon, talenekt og misbruk av fellesskapets midler er tidligere tilbakevist og ettertrykkelig avvist av tidligere generalforsamlinger. Styret og forretningsfører tilbakeviser at regler for protokollførsel ikke er fulgt etter ekstraordinær generalforsamling i 2023. Generalforsamlingen besluttet på demokratisk vis, med overveldende flertall, å avvise protokollføring av de fremlagte vedleggene. Beslutning om igangsetting av malearbeider i kjeller i 2023 er godt innenfor styrets ansvarsområde. Samtlige vedtak om bruk av fellesskapets midler i 2023 og 2024 er fattet av et samlet styre.

Forslag til vedtak

Styrelederververvet i Suhms gate 2 settes ut eksternt. Under gf velges en interimstyreleder. Styret har ansvar for å sørge for at profesjonell styreleder kommer på plass før sommeren.

Vedlegg

3. GF 24 Vedlegg 1.pdf

4. GF 24 Vedlegg 2.pdf

5. GF 24 Vedlegg 3.pdf

6. GF 24 Vedlegg 4.pdf

7. GF 24 Vedlegg 5 (1).pdf

8. GF 24 Vedlegg 6.pdf

9. GF 24 Vedlegg 7 (1).pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Christian Refsum

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn E. Schmidt
- Helene Moen
- Trygve Johnsrud

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

- Martha Tveit

Sak 11

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bente Løwe (gjenvalg), Karen Bjelland (ny) stiller som valgkomite.

Forslag til vedtak

Bente Løwe (gjenvalg), Karen Bjelland (ny) velges til valkomite 1 år.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Sommerset	Suhms Gate 2 B
Nestleder	Trygve Johnsrud	Suhms Gate 2 A
Styremedlem	Karen Bjelland	Suhms Gate 2 B
Styremedlem	Gunn E Schmidt	Suhms Gate 2 A
Varamedlem	Barbara Szydlarska	Suhms Gate 2 A

Valgkomiteen

Bente Løwe	Suhms Gate 2 A
Anne-Sofie Strandlie	Suhms Gate 2 B

Kontaktinformasjon Styret
Styret kan kontaktes via Vibbo.
Du kan også komme i kontakt på e-post: suhmsgt2@styrerommet.no.

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 Suhmsgate 2 Borettslag
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Suhmsgate 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941508502, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 353

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

Suhmsgate 2 Borettslag har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

Styret ble konstituert 14. juni 2022 og har i styreperioden avholdt 10 ordinære styremøter samt budsjettmøte og regnskapsmøte, begge med forretningsfører til stede. Styret har i perioden jobbet med følgende saker:

Reparasjoner og vedlikehold

Tiltak gjennomført som del av rehabiliteringsprosjekt vedtatt i generalforsamling 2023:

- **Brannsikring i kjeller:** Brannsikring av himling i kjeller og etablering av brannskille mot trapperommene. Eksisterende himling revet i hele kjelleren, gjenoppbygget og brannsikret, alle rørgjennomføringer brannsikret, overgang fra kjeller mot trapperom brannsikret.
- Områder med skadet puss i kjelleren utbedret.
- Alle el-kabler skiftet ut i kjelleren.
- Kontroll av alle bærekonstruksjoner i kjelleren utført.
- **Tilleggsisolering:** All stubbloftsleire i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er fjernet og erstattet med mineralull.
- **Brannsikring av vindusfelt med trådglass fra leilighetene mot baktrappene**. Utforing og overflatebehandling utenfra.
- **Utskifting av alle leilighetsdører**: Nye spesialbygde, lydisolerte og branngodkjente dører er satt inn til alle leiligheter, herunder branngodkjente overlysfelt. Utseendemessig likt mot likt, men vinduer i dører og overlysfelt har frostet utseende og ikke som før trådglass, av pålagte brannvernhensyn. Nye dørvridere og ringeknapper til alle dører, herunder skjult el-opplegg til ringeknapper.
- **Rehabilitering av sanitæranlegg trinn 1**: Innvendig rehabilitering av bunn og uttrekksledninger. Utskifting av eksisterende kjellerstrekk komplett med ny hovedledning fra vanninntak til dagens påkoblingspunkter for stigeledninger. Nye avløpsstammer fra kjellergulv til kjellertak, sideledninger til kjøkken og sluk, nye stakeluker. Komplett isolerte nye vannledninger og ny hovedstoppekran. Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger med strømpe fra kommunal ledning og frem til oppstikk. 2 av disse var totalskadet, og måtte i stedet graves opp og byttes ut.
- **Rehabilitering av vaskerom**: Alle sluk byttet. Nye stoppekraner, slangekraner og koblingsledninger, opplegg for 5 vaskemaskiner reetablert. Nytt påstøp på eksisterende gulv.
- **Vedlikehold av fasader:** Overflatebehandling, maling og nødvendige reparasjoner av alle vinduer mot gate og bakgård, balkongdører og port til bakgård. Maling og metallpuss av inngangsdører til hovedtrapper. Reparasjon/glassbytte av 9 stk. ødelagte kjellervinduer. Fasadevask mot gateside. Utbedring av pussfasader mot gate og bakgård inkl. sluttpuss og overflatebehandling. Maling av nummerskilt mot gate.
- **Utskiftning av trapperomsvinduer:** Alle tre trapperomsvinduer i A-oppgaven ble skiftet ut på grunn av omfattende råteskader. Utseende likt mot likt.
- **Søknad om tilskudd fra Oslo Kommune:** Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo Kommune til etterisoleringsarbeidene.

Ekstra vedlikeholdstiltak gjennomført (utenom prosjektet):

- Forsterkning/avstiving av 1 stk vertikal og 3 stk. horisontale bærebjelker i kjellerboder. Behovet for dette ble avdekket ved utført kontroll av bærende konstruksjoner i kjelleren som nevnt over.

- Gamle dører og vegg til trapperom i kjeller revet (disse dørene og veggene hadde ikke lenger noen funksjon etter brannsikring av trapperommene mot oppgangene). Gir enklere adkomst og renhold. Nye enkle rekkverk til trappene bygget.
- Maling av himling og vegger i korridor og alle boder/rom i kjelleren. (Generelt vedlikeholdsbehov og gunstig å få gjort mens bodene var tømt og åpne). Maling av gulv i korridor og vaskerom med epoxy-maling (Gulv i korridor var svært nedslitt, og maling av gulv i vaskerom gir enklere og bedre renhold).
- Nye lamper med sensor installert i alle rom og boder i kjelleren. De fleste boder hadde ikke tidligere belysning.
- Spikerslag etablert i borettslagsboden for oppheng av verktøy og redskaper
- Skiftet ut defekt takrennenedløp i bakgård.
- Ekstra stikkontakt til felles avbenyttelse montert over arbeidsbenk på tavlerommet.
- Alle kurser i kjelleren er gjennomgått i forbindelse med utskiftning av elkabler, herunder oversikt over private kurser til kjellerboder og vaskemaskiner, oppdatert kursfortegnelse over det elektriske anlegget er hengt opp i sikringsskap.

Postkassefornyelse utsatt

- Styret foreslo for Generalforsamlingen i 2023 å gjennomføre postkassefornyelse i borettslaget, og forslaget ble vedtatt. Tiltaket var planlagt utført like i etterkant av rehabiliteringsprosjektet. På nyåret besluttet styret å utsette tiltaket, både av kapasitetsgrunner og av hensyn til borettslagets økonomi, som våren 2024 er stram, grunnet uforutsette kostnader ifm rehabiliteringen, samtidig som tilskuddet fra kommunen til rehabiliteringsarbeidene først ventes utbetalt til sommeren. Det var etter styrets oppfatning rett å prioritere ny belysning og malingsarbeider i kjelleren foran postkassefornyelse dette året, fordi det var knyttet store fordeler til å male og oppgradere belysning når kjellerarbeidene var i gang og alle bodene tømt. Postkassefornyelsen planlegges nå gjennomført så snart tilskudd fra kommunen er mottatt.

HMS og brannvern

- Årlig brannvernrunde i leiligheter og fellesarealer, samt kontroll av varslingsanlegget gjennomført med Firesafe i mars 2024.
- Lovpålagte brannverntiltak som påpekt i brannteknisk tilstandsanalyse fra 2022 er gjennomført, nærmere beskrevet over (etablert alle påpekte brannskiller i kjeller, brannsikret alle trådglassvinduer fra leiligheter mot baktrapp, nye brannsikre leilighetsdører)
- Fjerning av overhengende stor isblokk fra tak, rett over portromsdør mot gate, samt fjerning av annen rasfarlig snø og is mot bakgård, gjennomført i januar 2024.

Fellesområder ute

- Gode erfaringer med hagestell sommeren 2023. Borettslaget har ikke avtale med noen leverandør av plenklipp, hekketrim eller bortkjøring av hageavfall, så dette skjer på frivillig basis på omgang. Takk til alle som har bidratt!
- Fellesområdene fikk høsten 2023 kraftig medfart i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, entreprenør vil utbedre plener mm. i april/ mai måned.

Dugnader og fellesarrangementer

- Grunnet det pågående rehabiliteringsprosjektet ble det i høst ikke arrangert sammenkomst i bakhagen.
- Styret organiserte to runder med containerleie for bortkjøring av avfall i forbindelse med tømming av kjelleren før rehabiliteringen skulle starte.
- Flere styredugnader for opprenskning og bortkjøring av avfall og skrot fra fellesområdene i kjelleren ble gjennomført i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Disse foregikk løpende etter behov men var ikke varslet som fellesdugnader.
- Styret kartla eierskap til syklene i bakgården og organiserte bortkjøring av hensatte sykler.
- Styret kartla eierskap til vaskemaskiner i kjelleren og organiserte bortkjøring av hensatte maskiner.
- Hagegruppen oppgraderte borettslagsboden på dugnad (vask av alle redskaper og verktøy, oppheng av disse på vegg, maling av skap og hyller mm).
- Styredugnad og bortkjøring av hageavfall med iSekk organisert i mars.
- Årets vårdugnad er som vanlig planlagt i mai.

Håndtering av løpende henvendelser

- Styret har løpende fulgt opp henvendelser fra andelseiere, som for eksempel oppfølging av forsikringssaker, etterlevelse av husordensregler, spørsmål og reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.
- Det har i perioden blitt solgt 2 andeler i borettslaget (andel 4 og andel 11), og styret har bistått selgere, kjøpere og meglere i denne forbindelse.
- I forbindelse med langvarige byggearbeider i Åsaveien 1D har styret stått i dialog med utbygger, og håndtert formelle kommunale nabovarsler.

Informasjon til andelseiere

- **Nyhetsbrev:** Styret publiserte et regulært nyhetsbrev i juli, og i perioden august-desember ukentlige nyhetsbrev på Vibbo med status og varslinger for rehabiliteringsprosjektet.
- **Varslinger**: Vibbo er aktivt brukt av styret som informasjonskanal og kommunikasjonsplattform med andelseiere, blant annet for varslinger om stenging av vann, rasfare og annet.
- **Tematisk arkiv:** Styret har løpende oppdatert et tyvetalls tema-artikler på Vibbo, hvor andelseiere og beboere finner oppdatert nyttig informasjon om driften av borettslaget.
- **Beboermøte:** Styret organiserte i februar et beboermøte om vedlikehold av gården, for å oppsummere fjorårets rehabiliteringsprosjekt og for å diskutere videre vedlikehold. I møtet deltok også to prosjektledere fra Obos Prosjekt.

Leverandøravtaler

- Avtale med renholdsfirmaet «Rene Trapper» er dette året fornyet og utvidet til også å omfatte månedlig vask av gulv i vaskerom, kjellerkorridorer og trappene ned til kjelleren.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 154 023 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra september 2023.

Driftskostnadene er kr 6 635 947 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjektet som ble vedtatt på generalforsamlingen 30. mai 2023.

Finanskostnader er kr 89 999 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet og økte rentekostnader gjennom året.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 6.320.500, - og økning av felleskostnader på 7,5% samt TV/bredbånd og Trappevask med 4% fra januar 2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 119 000 til større vedlikehold, resterende kostnader på rehabiliteringsprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Suhmsgate 2 Borettslag.

Lån
Suhmsgate 2 Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert felleskostnadene med 7,5 % samt TV/bredbånd og Trappevask økes med 4% fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Suhms gate 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Suhms gate 2 .

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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

Penneo Dokumentnøkkel: 3SC70-OEXPE-U8FJQ-IWD64-A2XVA-GULSE

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: 3SC70-OEXPE-U8FJQ-IWD64-A2XVA-GULSE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BORETTSLAGET SUHMS GATE 2
ORG.NR. 941 508 502, KUNDENR. 5889

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**179 527**	**310 037**	**179 527**	**-129 637**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 447 715	63 436	124 208	249 356
Tillegg for nye langsiktige lån	14	6 320 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-181 949	-193 946	-183 000	-199 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-309 164**	**-130 510**	**-58 792**	**50 356**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**17**	**-129 637**	**179 527**	**120 735**	**-79 281**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 420 804	204 197
Kortsiktig gjeld		-1 550 441	-24 670
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**17**	**-129 637**	**179 527**

BORETTSLAGET SUHMS GATE 2
ORG.NR. 941 508 502, KUNDENR. 5889

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 234 023	979 656	1 080 000	1 620 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 234 023**	**979 656**	**1 080 000**	**1 620 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-8 555	-10 336	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-77 870	-85 600	-77 870	-80 200
Konsulenthonorar	6	-414 021	-180 630	-45 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-6 426 505	-122 576	-210 000	-119 000
Forsikringer		-96 616	-78 248	-86 000	-106 300
Kommunale avgifter	8	-245 542	-195 326	-223 884	-278 306
Energi/fyring		-7 461	-6 655	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 787	-58 481	-64 000	-69 700
Andre driftskostnader	9	-61 845	-44 438	-48 000	-48 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 431 739**	**-802 829**	**-795 792**	**-757 644**
DRIFTSRESULTAT		**-6 197 716**	**176 827**	**284 208**	**862 356**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 893	9 885	0	0
Finanskostnader	11	-261 892	-123 276	-160 000	-613 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-249 999**	**-113 391**	**-160 000**	**-613 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 447 715**	**63 436**	**124 208**	**249 356**
Overføringer:					
Udekket tap		-6 447 715	0		
Reduksjon udekket tap		0	63 436		

BORETTSLAGET SUHMS GATE 2
ORG.NR. 941 508 502, KUNDENR. 5889
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 824 731	4 824 731
Tomt		657 900	657 900
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 482 631**	**5 482 631**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		125	15 654
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		17 430	16 787
Driftskonto OBOS-banken		1 402 655	23 495
Sparekonto OBOS-banken		593	138 191
SUM OMLØPSMIDLER		**1 420 804**	**204 197**
SUM EIENDELER		**6 903 435**	**5 686 828**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 1 000		16 000	16 000
Udekket tap	13	-7 239 315	-791 600
SUM EGENKAPITAL		**-7 223 315**	**-775 600**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 065 949	3 927 398
Borettsinnskudd	15	2 510 360	2 510 360
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 576 309**	**6 437 758**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 510	11 176
Leverandørgjeld		1 448 721	13 529
Påløpte renter		50 126	0
Påløpte avdrag		23 084	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 550 441**	**24 670**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 903 435**	**5 686 828**
Pantstillelse	16	14 580 360	9 949 585
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2024
Styret i Borettslaget Suhms Gate 2

Kjersti Sommerset /s/ Karen Bjelland /s/ Gunn E Schmidt /s/

Trygve Johnsrud /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 082 184
Eiendomsskatt	59 736
Kabel-TV	58 784
Trappevask	39 360
For mye betalt felleskostnader februar	-6 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 234 023**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 538**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 555.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-395 696
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 615
Andre konsulenthonorarer	-2 710
SUM KONSULENTHONORAR	**-414 021**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Entreprenør Bedrift AS	-6 395 652
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 395 652**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 735
Drift/vedlikehold elektro	-11 321
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 797
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 426 505**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-59 761
Vann- og avløpsavgift	-117 060
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-66 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-245 542**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-9 210
Driftsmateriell	-285
Renhold ved firmaer	-42 432
Andre fremmede tjenester	-872
Andre kontorkostnader	-800
Bank- og kortgebyr	-2 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 845**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 005
Renter av sparekonto i OBOS-banken	593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	447
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 848
SUM FINANSINNTEKTER	**11 893**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-162 058
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 365
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 469
SUM FINANSKOSTNADER	**-261 892**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	4 824 731
SUM BYGNINGER	**4 824 731**

Gnr.215/bnr.353
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-5 569 225	
Nedbetalt tidligere	1 641 827	
Nedbetalt i år	167 628	
		-3 759 770

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 320 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 321	
		-6 306 179
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 065 949**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-2 510 360
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 510 360**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 360
Pantelån	10 065 949
Påløpte avdrag	23 084
TOTALT	**12 599 393**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 824 731
Tomt	657 900
TOTALT	**5 482 631**

NOTE: 17
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er bla.a. økte felleskostnader fra 2024.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79356297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget Suhms gate 2
Retningslinjer for valgkomite
Utkast – for behandling på borettslagets generalforsamling 17. april 2024

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst to medlemmer. Helst bør begge oppganger være representert. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Ved frafall i valgperioden finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette meldes skriftlig til styret.
3. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag på kandidater til tillitsvervene i borettslaget, både til styret og valgkomitéen. Forslaget skal innsendes skriftlig. Valgkomiteen skal forespørre alle medlemmer av sittende styre om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Valgkomitéen skal forvisse seg om at kandidatene de foreslår er forespurt om de er villig til å påta seg tillitsvervet. Valgkomitéen skal søke å finne styremedlemmer fra begge oppganger.
4. Valgkomitéens innstilling må være styret i hende minst 4 uker før ordinær generalforsamling, eventuelt etter avtale med styret, slik at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom valgkomiteen ikke kommer frem til en samlet innstilling i tide, må kandidater til tillitsverv foreslåes direkte på generalforsamlingen.
5. Under generalforsamlingen redegjør Valgkomiteen for sin innstilling. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatten og leder gjennomføringen av selve valget.

Vedtatt i generalforsamling dato x
Endringer i disse retningslinjene må godkjennes av generalforsamlingen.

Foreslått av styret
29.3.2024

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på **å formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

  Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

  Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utregningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	Kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en e*ngangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlings-honorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

Huseierne

Emil Mohr 14390082
Suhms gate 2 B
0362 OSLO

Oslo, 14.07.2023
Vår ref.: 2023/302837

Takk for din henvendelse til oss i Huseierne.

Jeg forstår det slik at du møtte ved fullmektig på årets generalforsamling i borettslaget. Du skriver at fullmektigen ble nektet talerett under henvisning til at spørsmål om mistillit til styret ikke var meldt inn som sak på forhånd.

I henhold til borettslagsloven § 7-2 har alle andelseiere møte-, stemme- og talerett på generalforsamlingen. Disse rettighetene kan delegeres til en fullmektig, se borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Taleretten kan i utgangspunktet ikke begrenses.

Neste spørsmål er om taleretten kan begrenses fordi sak om mistillit mot styremedlem ikke på forhånd var meldt inn.

I en sak som var oppe for Eidsivating lagsmannsrett i 2009, vurderte retten det slik at spørsmål om mistillit og avsettelse kan avgjøres selv om dette ikke er nevnt på forhånd. Den aktuelle saken gjaldt et eierseksjonssameie, men det er grunn til å anta at de vurderingene gjør seg gjeldende i et borettslag.

Retten uttaler følgende:

Lagmannsretten vil for ordens skyld påpeke at Schweizer neppe ville ha vunnet fram sjøl om hans påstand hadde vært utformet i samsvar med tvisteloven § 34-3 første ledd. Etter lagmannsrettens syn taler de beste grunner for at styrevalget den 23. april 2008 var lovlig. Dette synes å følge av det som er sitert foran fra Ot.prp.nr.33 (1995–1996) side 122 om at «sameiermøtet med vanlig flertall når som helst kan fjerne et styremedlem».

Dette er utlagt slik i Wyller: Boligrett, 4. utgave 2000, side 555:

Et styremedlem kan dessuten fjernes gjennom vedtak på sameiermøtet og vedtaket treffes med vanlig flertall. Det kreves ingen spesiell grunn til fjerning: Det er nok at flertallet ønsker en annen valgt i stedet.

Schweizer har anført at retten til når som helst å fjerne et styremedlem er betinget av at dette er varslet i innkallingen til sameiermøtet. Om dette viser lagmannsretten igjen til Wyller: Boligrett, side 550:

Sammen med innkallingen skal det sendes ut en saksliste, og loven har regler som sikrer at sameierne får satt på listen de saker de ønsker behandlet. Dette har sammenheng med at det ikke kan treffes vedtak i andre saker enn de som står på denne dagsordenen, jfr § 35 siste ledd.

Det er visse saker som alltid behandles på årsmøtet og disse sakene er det ikke nødvendig å nevne i innkallingen, men det bør helst gjøres likevel. Det gjelder ..(..).. samt valg av styremedlemmer. Selv om dette skulle være utelatt i innkallingen, kan årsmøtet likevel behandle og treffe vedtak på disse punkter.

Lovverket rundt sameiermøtets kompetanse må etter lagmannsrettens syn forstås slik at valg av styremedlemmer alltid står på dagsorden, herunder utskifting av styremedlemmer før valgperioden er utløpt. Under behandlingen av de øvrige obligatoriske postene på et sameiermøtet, som årsberetning og regnskap, kan det framkomme ting som gjør det klart at også styremedlemmer som ikke er på valg, bør skiftes ut. Også reelle hensyn tilsier derfor at sameiermøtet har kompetanse til å skifte ut ethvert styremedlem, sjøl om denne eventualiteten ikke er nevnt i innkallingen

Selv om loven altså ikke har klare regler om dette, foreligger det altså rettspraksis som støtter at slike saker kan tas opp, selv om det ikke på forhånd er meldt inn. Det ryggiste er uansett at man melder saken inn på forhånd.

Med vennlig hilsen
Øistein Olsen Krokmoen
Advokat MNA

Huseierne
Postboks 9066 Grønland
0133 Oslo
+47 22 47 79 43
Huseierne.no

Huseiernes Landsforbund
Org nr 874 250 082
Fred Olsensgate 5, 0152 Oslo

+47 22 47 75 00
post@huseierne.no
huseierne.no

VEDLEGG 3

From: **Emil L. Mohr** <emil.l.mohr@gmail.com>
Date: Tue, May 30, 2023 at 6:34 AM
Subject: GF 2023
To: Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no>
Cc: Thea Engelsen <theaeng@gmail.com>, Mia Gabrielsen <mia.gabrielsen@obos.no>, Johannes Kleppe <jk@indem.no>

Til styret i Suhms gate 2

T.o. stiller undertegnede med fullmektig i årets generalforsamling.

Undertegnedes sakskommentarer vil bli opplest av fullmektig.

Kommentarene vil bli formidlet skriftlig til referent og skal protokollføres.

Emil Mohr, H0101 i B-oppgangen

Fra: Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com>
Sendt: onsdag 31. mai 2023 19:36
Til: Mia Gabrielsen <mia.gabrielsen@obos.no>
Kopi: Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no>; Thea Engelsen <theaeng@gmail.com>; Johannes Kleppe <jk@indem.no>
Emne: Fwd: GF 2023

Mia Gabrielsen, OBOS Eiendomsforvaltning

Viser til tidligere kommunikasjon om årets generalforsamling i Suhms gate 2.

Som du, i egenskap av borettslagets OBOS-rådgiver, ble informert om i e-post 30. mai, var undertegnede representert ved fullmektig i generalforsamlingen.

I samme e-post gjorde jeg det klart at sakskommentarene mine skulle leses opp av fullmektig og deretter protokollføres.

Ifølge fullmektig ble undertegnedes sakskommentar til den nye styresammensetningen – bestående i mistillitsforslag mot styreleder Sommerset – stanset av OBOS' møteleder Minda Grodås Christiansen.

Christiansen begrunnet med at «vi» ikke kunne ha «en ny sak på agendaen som ikke er fremmet i innkallingen». Hun mente undertegnedes generalforsamlingssak representerte «litt mistillit» mot styret, «men ikke et konkret mistillitsforslag», og sa at jeg i det siste tilfellet skulle sendt inn dette som «egen sak».

Selv om det ikke burde være nødvendig, minner jeg om at jeg først ble gjort kjent med Sommersets videre styrekandidatur idet jeg fikk møteinnkallingspapirene tilsendt i e-post fra OBOS 15. mai.

Christiansens begrunnelse faller m.a.o. på sin egen urimelighet, ettersom fristen for å melde inn generalforsamlingssaker utløp 1. april, seks uker før informasjonen om det innstilte styret ble kringkastet til borettslagets andelseiere.

Mistillitsforslaget var heller ingen *sak*; det var en sakskommentar, nøyaktig slik mitt mistillitsforslag mot samme styreleder var det i fjor, under samme logikk.

Til Christiansens orientering er det verken vanlig eller mulig å stille «konkret mistillitsforslag» før man faktisk har mottatt konkretene.

Dette utgjør en alvorlig formell feil ved OBOS – som jeg forventer at du, i egenskap av borettslagets OBOS-rådgiver, korrigerer etter beste evne på vegne av OBOS.

Jeg legger ved det aktuelle mistillitsforslaget – som skal protokollføres i generalforsamlingsprotokollen, nøyaktig slik mistillitsforslaget ble protokollført i fjor.

Emil Mohr

Suhms gate 2B

0362 OSLO

Mia Gabrielsen <mia.gabrielsen@obos.no> Fri, Jun 9, 2023, 2:39 PM

to me, Suhmsgate, Thea, jk@indem.no

Hei Emil Mohr

Viser til e-post fra deg og beklager sent svar.

Mistillitsforslag mot styret eller styrets medlemmer må sendes ut sammen med innkallingen, dette er også bekreftet av fagteam i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Et mistillitsforslag er i utgangspunktet mot sittende styre eller dets medlemmer og det er ingen grunn til at du skulle vært kjent med evt innstilte styrekandidater til valg før et mistillitsforslag kan fremmes.

Vi bestrider at dette medfører en formell feil fra OBOS og kommer ikke til å sende mistillitsforslaget som vedlegg til protokollen.

Med vennlig hilsen
Mia Gabrielsen, rådgiver eiendomsforvaltning

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf:22865629 / 94322418

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Jun 12, 2023, 3:47 PM

to Suhmsgate, Thea, jk@indem.no, Mia

Til styret i Suhms gate 2

Viser til korrespondansen med OBOS under.

Undertegnede aksepterer ikke mer maktmisbruk i denne saken.

Jeg ser ingen grunn til å gjenta argumentasjonen min – eller til å diskutere semantikk med OBOS.

Burettslagslovas § 7-2 (1), inkorporert i borettslagets vedtekter, fastslår:

«Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett.»

OBOS nektet meg talerett i sak 5A på årets generalforsamling.

Jeg har gitt OBOS anledning til å korrigere feilen så langt det er mulig på nåværende tidspunkt. Et akseptabelt kompromiss er at undertegnedes sakskommentar til sak 5A tas inn i generalforsamlingsprotokollen.

Jeg ber styret, som OBOS' oppdragsgiver, sørge for at så skjer.

Hvis ikke blir jeg tvunget til å kreve ekstraordinær generalforsamling.

Emil Mohr, H0101 i B-oppgangen

Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no> Jun 27, 2023, 3:30 PM

to me, Thea

Emil Mohr
Suhms gate 2 B
Leil H0101

Viser til din e-post av 12.06.23 som ble behandlet under borettslagets styremøte 22.06.23.

Vi viser til tidligere svar fra OBOS og fastholder på at vi ikke sender mistillitsforslaget som vedlegg til protokollen.

Vennlig hilsen

Borettslaget Suhms Gate 2

Trygve Johnsrud
Styremedlem

VEDLEGG 4

Kommentar til styreledervalg, ekstraordinær gen.fors. i Suhms gate 2, 24/8/2023

Kommentaren består i følgende mistillitserklæring mot Kjersti Sommerset som styreleder:

Sommerset har bevist at hun verken behersker basale saksbehandlingsprinsipper eller relevant lovverk for styrearbeid. Dette er dokumentert i undertegnedes saksframlegg til årets ordinære generalforsamling (sak 4D).

Det er også dokumentert i saksframlegget at Sommerset-styret i 2022 brukte titusener av borettslagets felleskroner på å hyre en av Breiviks forsvarere til å avvise fakta:

- Sommerset-styret brøt Burettslagslova og ulovfestede prosessregler i sin håndtering av det politianmeldte forholdet i B-oppgangen 16. januar 2022.
- Styreleder Sommerset fjernet all tvil om sin inhabilitet/partiskhet i saken idet hun inviterte de politianmeldte andelseierne hjem til seg «på kvelds» samme døgn.

***

Ikke bare brukte Sommerset-styret 77.500 borettslagskroner på Breivik-advokaten. Da Sommerset forsøkte å legitimere pengebruken muntlig 30. mai d.å., historieforfalsket hun konteksten og villedet generalforsamlingen.

Sommersets kommentar til sak 4D i ordinær generalforsamling er referert av min fullmektig og bekreftet av tilstedeværende andelseier. I likhet med resten av denne mistillitserklæringen skal den protokollføres, etter samme praksis som i generalforsamlingen i fjor samt protokollføringen av mine sakskommentarer til sakene 2A, 4C og 4D i årets generalforsamling.

«Jeg mener vi ikke har hatt noe valg når vi har fått fire brev fra Emil Mohrs advokat med veldig sterke beskyldninger mot oss,» sa Sommerset 30. mai.

«[I]kke har hatt noe valg», «fire brev»: Slik skaper Sommerset inntrykk av at det forelå fire advokatbrev ved undertegnede idet styret traff sitt valg om å hyre Breivik-advokaten.

Det korrekte er at det forelå *ett* brev fra min advokat – med påstander som er vel dokumenterte: at Sommerset var inhabil/partisk i saken; at styret brøt Burettslagslova og ulovfestede prosessregler i sin håndtering av den.

Det aktuelle brevet ble sendt fra advokat Kleppe til styret 14. februar 2022.

At Sommerset-styret hyret Breivik-advokaten etter det ene brevet – og ikke Sommersets fiktive fire – er bekreftet av Breivik-advokaten selv. Sitat fra styrets egen logg av 17. februar s.å. er vedlagt og skal protokollføres.

Jeg minner generalforsamlingen om mistillitserklæringen min mot Sommerset av i fjor, da jeg advarte om hennes «lemfeldig[e] omgang med lover, regler og faktaopplysninger».

Status i dag er at vi har en styreleder på gjenvalg som A) har brukt titusener av borettslagets felleskroner på sviktende grunnlag, B) har historieforfalsket konteksten for pengebruken og misledet generalforsamlingen om den.

Sommerset historieforfalsket og misledet også generalforsamlingen da hun hevdet: «Grunnen til at vi har hatt advokatutgifter i borettslaget er fordi Emil Mohr har brukt advokat mot styret.»

Dette er grov manipulasjon av årsaksforholdet. Sommerset utelater nemlig fireukersperioden fra 16. januar til 14. februar, samt det avgjørende premisset at styret gjennom hennes medvirkning opptrådte inhabilt/partisk og derfor lovstridig fra første dag i den aktuelle saken.

Faktum er at Thea Engelsens og mitt advokatbrev var respons på månedslangt maktmisbruk ved styret. Faktum er at styrets maktmisbruk og udokumenterte beskyldninger mot oss i brev av 8. februar førte til at vi – i motsetning til styret – fikk innvilget rettshjelpsdekning. Faktum er at det var *vi* som ikke hadde noe valg, for å sikre lovbeskyttelse i eget hjem.

Sommerset hadde valg nok. Hun kunne valgt å følge lovverket ved å holde seg upartisk idet hun fikk en alvorlig konfliktsak i hende som styreleder. Hun kunne valgt å melde seg inhabil i det øyeblikk hun hadde gitt de politianmeldte andelseierne særbehandling. Hun kunne valgt å bekrefte vår mistanke om særbehandlingen lenge før fjorårets generalforsamling i juni.

Skjerpende er at vi siden januar gjentatte ganger ba styret redegjøre for hvilken møtevirksomhet som hadde funnet sted med de politianmeldte andelseierne, og gjentatte ganger utfordret Sommerset skriftlig på inhabiliteten/partiskheten hennes.

Skjerpende er også at Sommerset-styret kunne valgt å sette en stopper for de politianmeldte andelseiernes trakassering av Engelsen og undertegnede idet det ble etablert at de hadde framsatt falske anklager mot meg mens jeg var bortreist.

Sommerset visste hva hun gjorde. Og hun valgte å hyre Breivik-advokat til å avvise fakta.

***

I tillegg til de 77.500 kronene til Breivik-advokaten brukte Sommerset-styret 13.500 borettslagskroner på OBOS-advokater i 2022. Disse gikk i stor grad med til å finansiere styrets «rådførsel» med OBOS før det hyret Breivik-advokaten, ifølge styret.

Slik rådførsel er null verdt hvis styret ikke har lagt alle fakta på bordet overfor OBOS, inkludert å informere om Sommersets partiske opptreden.

Hvis styret på noen måte har villedet OBOS om sin håndtering av det politianmeldte forholdet, har Sommerset et enda større forklaringsproblem. Det gjenstår imidlertid å se.

Til generalforsamlingens orientering har jeg sendt innsynsbegjæring til styret for å få ut relevant korrespondanse mellom styret og OBOS. I skrivende stund har styret ikke svart. Først idet korrespondansen blir lagt fram, kan vi få den endelige fasiten på Sommerset-styrets misbruk av fellesmidler på advokattjenester.

***

Maktmennesker som har problemer med tillitsverv generelt og habilitetsbegrepet spesielt, er betegnende for det moderne Norge. Ettersom historikken i borettslaget tilsier at generalforsamlingen har vanskelig for å vurdere fakta i dette sakskomplekset, vil jeg først be Sommerset gjøre som politikerne som blir avslørt i stillingsmisbruk: trekke seg.

Subsidiært, hvis styreinnstillingen opprettholdes, forutsetter jeg at avstemmingen foregår «hemmelig». Og før så skjer, vil jeg minne generalforsamlingen om at det å arrangere bakgårdsfest og «være hyggelig» – mot utvalgte andelseiere – ikke er formildende i forhold til stillingsmisbruk. Samtidig vil jeg minne om foreløpig siste etablerte foruroligende utvikling under Sommerset-styrets ansvar: at ytringsfriheten er truet i borettslaget.

Burettslagslova er glassklar om forutsetningene for styrearbeid: «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga,» heter det.

Og: «Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Disse paragrafene har styret under Sommersets ledelse beviselig brutt. Istedenfor å løfte ambisjonsnivået idet lovstridighetene ble påtalt, valgte styret under Sommersets ledelse å bruke fellesmidler på å avvise at lovstridighetene hadde forekommet. Til alt overmål satt Sommerset i årets generalforsamling og snakket usant om forutsetningene for pengebruken.

På bakgrunn av ovenstående vil jeg nok en gang advare generalforsamlingen mot å velge Sommerset som styreleder.

Emil Mohr, H0101 i B-oppgangen

Vedlegg: Sommerset-sitat fra ordinær generalforsamling 2023; styreprotokoll, angivelig fra styremøte av 17. februar 2022, gjengitt i Breivik-advokatens brev til advokat Kleppe av 22. september s.å.

Vedlegg til kommentar om styreledervalg, ekstraordinær gen.fors. 24/8/2023

1

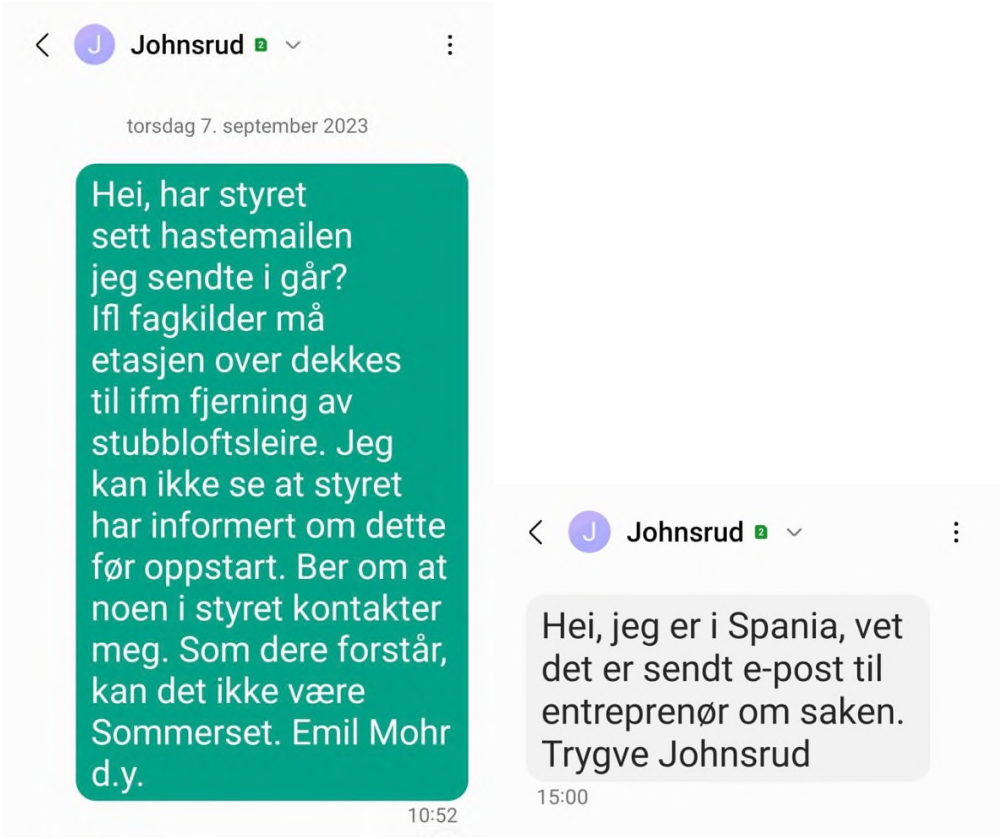
«Jeg mener vi ikke har hatt noe valg når vi har fått fire brev fra Emil Mohrs advokat med veldig sterke beskyldninger mot oss.»

Styreleder Kjersti Sommerset, som forklaring på styrets advokatutgifter i 2022, under borettslagets generalforsamling 30. mai 2023

2

«Styret har […] sett seg nødt til å engasjere advokat for å kunne håndtere og svare på beskyldningene. Dette er gjort i samråd med borettslagets forretningsfører [...].»

Fra «styrelogg» datert 17. februar 2022, videreformidlet i brev fra Breivik-advokaten til advokat Kleppe av 22. september s.å.


Johnsrud
torsdag 7. september 2023
Hei, har styret sett hastemailen jeg sendte i går? Ifl fagkilder må etasjen over dekkes til ifm fjerning av stubbloftsleire. Jeg kan ikke se at styret har informert om dette før oppstart. Ber om at noen i styret kontakter meg. Som dere forstår, kan det ikke være Sommerset. Emil Mohr d.y.
10:52
Johnsrud
Hei, jeg er i Spania, vet det er sendt e-post til entreprenør om saken. Trygve Johnsrud
15:00


Johnsrud
fredag 8. september 2023
Hei skjønner det fremdeles er støvproblemer og at entreprenør har kontakt med deg. Ønsker du befaring av styret kan jeg forespørre Schmidt eller Bjelland om en av de har anledning. Avventer til jeg hører fra deg. Trygve Johnsrud
Johnsrud
17:08
Takk, i dag har entreprenør besørget foreløpig nedvask, så lite å befare nå. Dersom forurensingen vedvarer til uka, og styret er i tvil om alvorlighetsgraden, er de velkommen. Vi sikret god dokumentasjon før vask. Avtalen med entreprenør er ny vask idet denne delen av kjellerarbeidet er over. EM
17:44

VEDLEGG 6

Sep 22, 2023, 7:36 AM

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com>

to Suhmsgate, Thea, Johannes

Til styret i Suhms gate 2

Dette er en formell klage på Kjersti Sommerset, med følgende begrunnelse:

1. Sommerset fortsetter sin misrepresentasjon av Thea Engelsen og undertegnede som styreleder.

2. Sommerset fortsetter å opptre inhabilt som styreleder og HMS-ansvarlig.

Forholdene har vært påtalt en rekke ganger tidligere, senest i ekstraordinær generalforsamling i august d.å.

Etter å ha fått protokollført og arkivert vår dokumentasjon av Sommersets misbruk av makt og fellesmidler i 2022-23, var Engelsen og jeg innstilt på å «se videre» etter ekstraordinær generalforsamling.

Det er Sommerset åpenbart uvillig og/eller ute av stand til.

Vi ber nå styret om å sette en endelig stopper for Sommersets maktmisbruk. Den er uakseptabel og lovstridig.

1

I Vibbo-skriv 15. september omtaler Sommerset støvforurensingen i leiligheten vår som «noe uforutsett innsig av støv». Hun framsetter altså en vurdering av graden av forurensing på borettslagets intranett.

Dette gjør hun til tross for at verken hun eller habile styremedlemmer har vært på befaring i leiligheten siden støvforurensingen startet 6. september, og til tross for at jeg påtalte det faktum i e-post til styret 8. september. Jeg minner også om at jeg i tekstmelding til styremedlem Johnsrud samme kveld skrev at styret var velkommen på befaring hvis det var i tvil om alvorlighetsgraden.

Sommerset har m.a.o. ingen kunnskap om støvforurensingen hos oss etter ni dager – bortsett fra den hun evt. har fått annenhånds fra en prosjektleder i hvis interesse det er å bagatellisere den – og ingen forutsetninger for å vurdere omfanget.

Historien gjentar seg. Sommerset trekker slutninger i en for oss alvorlig sak uten å undersøke eller fremme vår versjon.

Skjerpende er at hun denne gangen kringkaster slutningene sine til samtlige andelseiere på nettet, hvor det etterlatte inntrykket er at støvforurensingen er ubetydelig («noe» = «viss» = «litt», ifl. norske ordbøker).

Inntrykket forsterkes av konteksten Sommerset gir, bl.a. ved å trekke inn den irrelevante og usammenlignbare situasjonen i A-oppgangen.

Ovenstående utgjør misrepresentasjon.

2

I den nevnte 8. september-e-posten skrev jeg følgende:

«Etter ny samtale med prosjektleder forstår jeg det dit hen at «Kjersti» håndterer denne saken, og at hun i kjent stil har uttalt seg om forholdene uten å undersøke min side av den. Jeg minner styret om habilitetsbegrepet …»

Dette skrev jeg etter at prosjektleder fortalte meg på telefon samme dag:

«Jeg snakket med Kjersti i går, og hun sa at hun hadde jo hørt fra de andre beboerne i første etasje at det har vært bittelitt støv og litt lukt.»

«Bittelitt», med irrelevant, usammenlignbar og i BH0102s tilfelle ukorrekt referanse, uten å få sjekket de innklagede forholdene nærmere: Slik velger Sommerset å angripe saken på våre vegne overfor vedkommende som kan påvirke støvsituasjonen.

Det skulle være unødvendig å måtte gjenta at en styreleder som i generalforsamling har utpekt en bestemt andelseier som problemet med å skulle bo i Suhms gate «til [hun] dør», er inhabil i saker som spesifikt angår ham.

Ifl. Vibbo-skrivet er det åpenbart at Sommerset har fortsatt å håndtere støvforurensingssaken likevel, hvilket bekreftes av prosjektleder. Hun tar det sågar på seg å gi et slags svar, i plenum, på spørsmål jeg har sendt styret på e-post.

At hun tilsynelatende er mer fokusert på å beskytte «Entreprenør og underentreprenører» enn Engelsen og undertegnede som beboere, er helt i tråd med hvordan Sommerset har behandlet oss i styrelederposisjon siden våren 2021.

Men det er i strid med enhver definisjon av habilitet, inkludert Burettslagslovas.

<u>Avsluttende kommentar</u>

Den pågående kjellerarbeidet er en stor belastning for oss i første etasje.

Unødvendig stor er den blitt av at det åpenbart ikke er gjort god konsekvensvurdering av arbeidet med å fjerne stubbloftsleiren, ref. kildene jeg har oppgitt/realitetene.

Det som gjør situasjonen *ulidelig*, er at styreleder benytter anledningen til å fortsette sin misrepresentasjon av Engelsen og undertegnede, nå i plenum.

At rengjøringsfrekvensen i leiligheten vår skal bli tema på nettet, er et mysterium. Vi opplever det som ubehagelig og invaderende. Og heller ikke den er presist gjengitt, bl.a. fordi Sommerset ikke tar høyde for rengjøringen vi har besørget selv siden forurensingen begynte. T.o. bemerket vaskeleder aktiv støving «everywhere» under den første Citymaid-vasken. Den andre skulle altså bare mangle.

Jeg minner om at det er under en måned siden ekstraordinær generalforsamling, der vi framla ny dokumentasjon på Sommersets lovstridigheter som styreleder. Jeg minner også om at Engelsen gråt sine modige tårer da hun redegjorde for hvilken påkjenning lovstridighetene har vært for oss de siste to årene.

Vi finner oss ikke i å bli gjenstand for mer maktmisbruk ved Sommerset.

Dette er vår appell til den habile delen av styret, hvor det nå finnes kompetanse på både jus og tekst, om å få satt en endelig stopper for maktmisbruket hennes, så det faktisk blir mulig å «se videre» i borettslaget.

En faktor i styrets makt er anledningen til å «kontrollere narrativet» på Vibbo, et verktøy Sommerset har grepet begjærlig. Ettersom signalet er tydelig om at leilighetenes salgbarhet er det vesentlige for generalforsamlingen, er ingen tjent med at vi skal måtte korrigere henne hver gang hun framsetter uholdbare påstander.

Hvis Sommerset tror hun kan skremme oss til stillhet ved å telle e-postene våre – hvorav mange ville vært overflødige hvis Sommerset-styrene hadde turnert henvendelser kompetent og habilt – kan hun tro om igjen.

I klartekst: Vennligst sørg for at Sommerset avstår fra å håndtere styresaker som angår Engelsen og undertegnede spesifikt, og for at de blir håndtert av habile styremedlemmer. Og vennligst sørg for at informasjonen styret kringkaster på nett, er etterrettelig og kunnskapsbasert.

Skjerpende er at denne saken omhandler helse og sikkerhet. Jeg minner om at *HMS-ansvarlig* Sommerset avslutter uke 37-rapporten med følgende utsagn, til tross for at hun ikke har noen kunnskap om helsesituasjonen blant de berørte i B-oppgangen:

«Det skal for ordens skyld understrekes at støvet ikke har inneholdt helseskadelige eller giftige stoffer, hvis noen lurer på dette.»

Det eneste Engelsen og jeg «lurer på» i denne forbindelse, er hvilken helsefaglig kompetanse Sommerset besitter. Kildene vi forholder oss til – FHI, SINTEF og Norges astma- og allergiforbund – sier at ukelang eksponering for bygningsstøv er potensielt farlig, særlig for barn.

Emil Mohr, H0101 i B-oppgangen

VEDLEGG 7

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Nov 25, 2023, 11:58 AM

to suhmsgt2, Johannes, Thea

Til styret i Suhms gate 2

Etterspurt bilde av baderomsvindu er vedlagt (1).

Jeg legger dessuten ved bilde av mitt ramponerte kjellerbodskap (2). Vennligst sørg for at skapet blir reparert umiddelbart.

[…]

Emil Mohr



Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no> Dec 2, 2023, 11:43 AM

to Johannes, me, Thea

Emil Mohr
H0101 oppgang B

Styret kan ikke se at ditt skap er skadet. Skapet ble tildekket ved malingsarbeider, og grovrengjort i etterkant av ferdigstilte arbeider. Totalentreprenør viser til at skapet hadde løs innredning ved oppstart av arbeider, dvs at plankene lå løst og ikke var

skrudd eller spikret sammen. Materialene har blitt flyttet for rengjøring.
Entreprenøren har nå satt sammen og festet de løse materialene så godt det lar seg gjøre med de materialene som finnes, se bilde 1.



[…]

Med hilsen
Styret
v/ Trygve Johnsrud

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Mon, Dec 4, 2023, 9:45 PM

to Suhmsgate, Thea, Johannes

Til styret i Suhms gate 2

Jeg minner om at styret i innstillingen sin til generalforsamlingen lovet at kjellerbodene skulle "bygges opp igjen likt som før" etter kjellerarbeidet.

Status hos oss er at bodskapet mangler komponenter. Hvis styret ikke "kan" se av sitt eget bilde at den nederste skaphyllen, tross et halvhjertet forsøk på å reparere den med nye/andre materialer, slutter i løse luften, skal vi saktens sette av tid til å hjelpe styret.

Styret v/Johnsrud er herved invitert på besiktigelse i undertegnedes kjellerbod.

For oss passer det fk lørdag eller søndag kl. 12. Hva passer for styret?

Forventer snarlig svar.

EM

Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no> Dec 8, 2023, 2:48 PM

to me

Entreprenør har nå flyttet om på materialene inne i skapet, slik at de er plassert mer sentrert. Det er ikke mulig å bygge hyllene ytterligere ut med de eksisterende materialene som foreligger. Entreprenør har i prosjektperioden ikke fjernet noen materialer fra ditt skap, kun rengjort dem. Styret har denne uken foretatt en ny befaring med entreprenør og anbefaler nå at denne saken avsluttes. Alternativt kan styret stille på en befaring med deg, sammen med prosjektleder i neste uke, for eksempel tirsdag morgen.

Med hilsen
styret
v/Trygve Johnsrud

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Dec 8, 2023, 4:44 PM

to suhmsgt2, Johannes, Thea

Til styret i Suhms gate 2

Denne saken avsluttes idet styret har sørget for at bodskapet vårt er gjenoppbygget til opprinnelig standard, i tråd med styrets lovnad til gf.

Status er at vi har tre ufullstendige hyller, mens topphyllen mangler i sin helhet.

At styret nok en gang bærer vitnesbyrd på vegne av entreprenør, uten å undersøke versjonen til beboerne hvis interesser det skal ivareta, er ikke overraskende, men fullstendig uakseptabelt.

Ettersom styret baserer seg på sviktende faktagrunnlag igjen, og åpenbart forsøker å fraskrive seg ansvar igjen, vil vi i første omgang ha en befaring med styret v/habile styremedlemmer. Hvis det er for mye forlangt at denne finner sted i helgen, to uker etter at vi ifølge styret skulle kunne bruke kjellerbodene som før, foreslår vi mandag kl. 08.

[…]

EM

Suhmsgate 2 Borettslag <suhmsgt2@styrerommet.no> Dec 11, 2023, 3:59 PM

to Johannes, me, Thea

Emil Mohr
H0101 Oppgang B

Befaring av kjellerbod kan foretas mandag 18.12 kl. 08.00, dette er første anledning som er tilgjengelig.

Vennlig hilsen
Styret v/Trygve Johnsrud

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Mon, Dec 11, 2023, 9:00 PM

to Johannes, suhmsgt2, Thea

Da bekrefter vi befaring med ett eller flere habile styremedlemmer i kjelleren mandag 18. desember kl. 08.00. Vi ber styret om å stille presis.

For ordens skyld minner vi om at vi inkl. sms-utveksling med Johnsrud har sendt to konkrete tidsforslag til befaring som styret unnlot å besvare mens de var aktuelle, to uker etter at vi først gjorde styret obs på saken. At befaringen vil finne sted etter bebudet «overtakelse», er styrets ansvar.

Imens sender Engelsen separat zip-fil med bilder fra samtlige kjellerboder vi undersøkte i helgen: 1, 7, 15, 16, vaktmesterboden. Vi forventer at styret studerer dem før befaringen, så styret har kunnskap om hva et komplett bodskap inneholder.

EM



Mads Jordan Erlandsen <mads.jordan.erlandsen@obos.no> Mon, Dec 18, 2023, 8:37 AM

to Suhmsgate, me, Mads

Hei.

Her er kortfattet oppsummering av befaring i dag.

Tilstede:
Trygve Johnsrud - Styret, Suhmsgate 2 Borettslag
Mads Erlandsen - Prosjektleder, OBOS Prosjekt
Mads Davidsen - Prosjektleder, Oslo Entreprenørbedrift AS
Familien Mohr - eierne av bod nr. 3

Fra befaring:
Beboer ønsker å få tilbakestilt sitt bodskap. Beboer har orientert om at det innebærer:
1. Fire hyller i sin fulle bredde.

Beboer ønsker utført innen fredag førstkommende, 22.12.23.
Beboer ønsker at entreprenør henvender seg til beboer vedr. nøkkeltilgang i bod.
Entreprenør utbedrer og tar kontakt med beboer for avtale og bodtilgang.

Med vennlig hilsen
Mads Jordan Erlandsen, Prosjekt- og byggeleder
OBOS Prosjekt AS

Emil L. Mohr <emil.l.mohr@gmail.com> Dec 22, 2023, 8:52 AM

to suhmsgt2, Thea, Johannes

Til styret i Suhms gate 2

Viser til e-post-utveksling med OBOS Prosjekt, som dokumenterer at styret ikke hadde dekning for sin gjentatte påstand om at «[e]ntreprenør har i prosjektperioden ikke fjernet noen materialer fra ditt skap».

Denne saken kunne og burde vært løst for fire uker siden. I stedet for å rydde opp i tråd med forpliktelsene sine har styret møtt oss med motstand og belastning på særdeles sviktende grunnlag.

[…]

Emil Mohr og Thea Engelsen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes
Selskapsnummer: 5889 **Selskapsnavn:** Suhmsgate 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260127
Addresse	Suhms gate 2B		
Postnr.	0362	Sted	OSLO
Selgers navn	Karen Hals Bjelland		
Selgers navn	Audun Ramsvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden september 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslaget er forsikret i Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79356297

Våtrom

Initialer selger:
K B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2022/2023 hadde vi en reklamasjonssak mot tidligere selger. Det ble avdekket feil ved bl.a. gulvet og rørskap i dusjsone, samt usikkerhet knyttet til utføringen av rør- og el-arbeider som er skjult i vegger. Se vedlagt rapport fra BOVG.

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

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

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

I desember 2025 la BOVG (nå Bevar Våtrom AS) nytt gulvstøp, nye varmekabler og nye fliser på baderomsgulvet iht. rapport fra 2023. Vi har avventet ytterligere utbedringer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilbudsbrev, faktura og "Garantiskjema varmekable". Garantiskjema ligger på Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye varmekabler 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbudsbrev, faktura og "garantiskjema varmekabel". Garantiskjema ligger på Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se vedlagt rapport fra BOVG og OPAK AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har opplevd noe lukt fra sluk i dusj. I august 2025 opplevde vi tilbakeslag på kjøkken og bad. Dette ble utbedret ved at tett rør ble spylt av fagkyndig, mener det var Boligrørleggeren AS.

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

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

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

I vår eiertid har det blitt byttet et felles avløps- og vannrør som går gjennom vår andel. I tillegg er det foretatt rehabilitering av rør i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Tilstandsrapport fra OPAK AS i 2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Delvis, rør i kjeller er rehabilitert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
K B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fasade ble vasket og vinduer malt utvendig i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Taklamper blinker litt av og til.

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

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

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

Byttet varmekabler på baderomsgulv i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

"Garantiskjema" fra BOVG er tilgjengelig på Boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Rapport fra OPAK AS - Borettslagets VVS-anlegg fra 2022.Rapport fra BraCon AS - Brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget fra 2022. Rapport fra BOVG - Skaderapport baderom 2022

Er forholdet utbedret?

OPAK AS: Borettslaget har rehabilitert rør i kjeller, bunnstrekk og kjellerstrekk, i 2023.BraCon AS: Borettslaget har etablert brannsikring i himling i kjeller, byttet inngangsdører mot hovedtrapp og fjernet trådglassfelt mot baktrapper i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rehabilitering av rør. Ved rørfornyelsen må trolig badene i borettslaget tas. Det er ikke avklart når dette skal gjøres eller hvor mye det vil koste. Det har ikke vært behandlet videre av styret og vil trolig ikke behandles neste årsmøte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Noe hakk/flekker i parkett. Malt vegger og vinduer. Byttet håndtak på innedører. Det er et eldre bygg så kan være lyder fra andre seksjoner. Dette har ikke vært et problem for oss. Opplevd at fuger på baderom kan smitte litt av ved skrubbing.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.03.2026

Signert av *Karen Hals Bjelland*

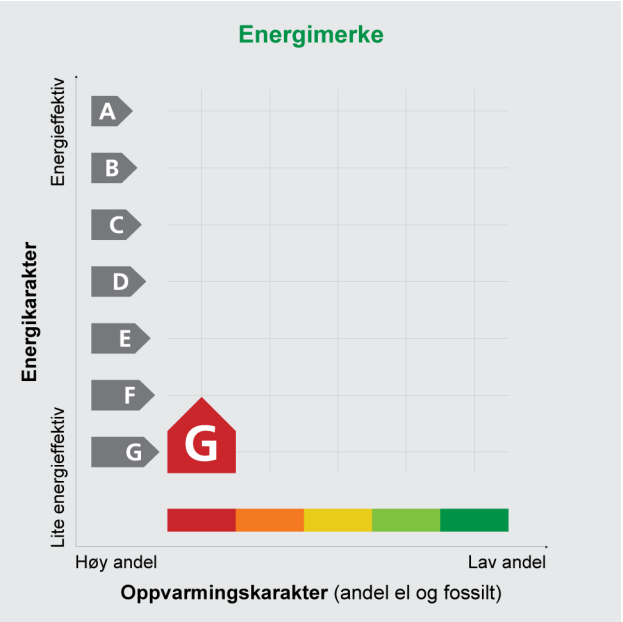
Signert av *Audun Ramsvik*

Initialer selger:
K B
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Suhms gate 2B
Postnr	0362
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	215
Bnr.	353
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1421566
Dato	12.07.2022



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1913
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Suhms gate 2B
Postnr/Sted: 0362 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.07.2022 12:51:59
Energimerkenummer: A2022-1421566
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Edvard Ingebrigtsen

Gnr: 215
Bnr: 353
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Husordensregler for Borettslaget Suhmsgate 2

Beboerne plikter å følge bestemmelsene etter husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at den blir til sjenanse for andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trappeoppgang eller i oppholdsrom. Dog kan barnevogner settes ved postkassen i 1. etg under den forutsetning av at understellet er rengjort.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Gården har ingen biloppstillingsplasser. Plassen foran porten inn til gården er ingen permanent biloppstillingsplass. Dog kan den brukes til av- og pålessing. Brannvesenet har nedlagt forbud mot å bruke den som biloppstillingsplass, da det er deres eneste ankomstvei til loft og kjeller.

Sykler kan parkeres i sykkelstativene i bakgården. Sykler eller andre private eiendeler skal ikke parkeres på plenen i gården eller i portrommet.

Baktrappen er ikke oppbevaringsplass for den enkelte beboer. Markiser, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal alltid holdes låst.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og kl. 0700. I denne tiden må det ikke musiseres, nyttes høyttalere, forårsake støy etc. som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapeligheter utover kl. 2300, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles.

Musikkundervisning er bare tillatt etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboerne i de tilstøtende leiligheter. Musikkundervisning er ikke tillatt på helligdager eller 17. mai.

Varsling og ansvar ved oppussing

Styret skal orienteres om større oppussing- og vedlikeholdsarbeid i andelsleilighetene. Dette for å sikre at arbeidet blir utført i tråd med de til enhver tid gjeldende regler i borettslaget.

Andelseier plikter å forhåndsvarsle naboer i begge oppganger om oppussing- og vedlikeholdsarbeid av lengre varighet, som kan medføre støy og være til sjenanse. Oppslagstavler i oppgangene kan benyttes til dette formålet.

Andelseier har ansvaret for å påse at gårdsrom og andre fellesareal holdes rene og ryddige gjennom oppussingsperioden.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte påføres fellesareal som følge av arbeid utført i andelseiers leilighet.

Husleieinnbetaling

Beboerne bes vennligst innbetale husleien forskuddsvis hver måned innen gjeldende frist.

Dyrehold

Dyrehold krever tillatelse av styret. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter skriftlig søknad til styret, og forutsetter at direkte berørte naboer høres før vedtak fattes. Søknad om dyrehold kan ikke innvilges på generelt grunnlag.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Søppel

Søppel skal kastes i søppeldunker i portrommet, i tråd med gjeldende regler for avfallshåndtering. Det er ikke tillatt å overfylle søppeldunkene eller å sette søppel ved dunkene.

Renhold

Borettslaget har en avtale med renholdere om feiing og vask av hovedoppgangene (A og B) annenhver uke. Baktrappene feies og vaskes en gang i måneden. Overside av gelender vaskes en gang per måned. Vinduskarmer vaskes en gang per måned. Overside av postkasser støvtørkes en gang per måned.

Alle beboere har et generelt ansvar for å påse at det er rent og ryddig i fellesarealene og beboerne skal holde vinduer i kjellerbodene rene.

Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeanordninger.

Tørkeplass

Tørkestativet i bakgården skal ikke brukes helligdager eller 17. mai. Det samme gjelder for banking av tepper, matter, ryer etc. Alle øvrige dager kan tørkestativet disponeres.

Hvis tøy henger ute, ta hensyn ved banking av tepper etc.

Vinduer

Vinduer i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangene, plikter vedkommende beboer å påse at det blir lukket etter kort tid. Det skal brukes stormkroker når vinduene står åpne. Oppstår det skade, er det vedkommende som åpner vinduet, som er erstatningspliktig.

Beboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Nabolagsprofil

Suhms gate 2B - Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	10 min 0.9 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

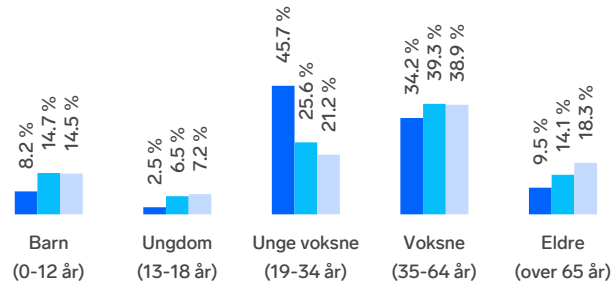
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	5 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	4 min
Joker Kirkeveien Søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

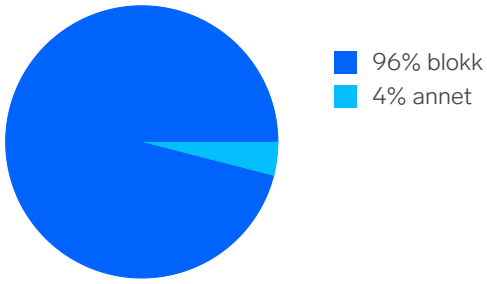
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Sport

Stensparken - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	6 min 0.5 km
SATS Fagerborg	4 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

Boligmasse



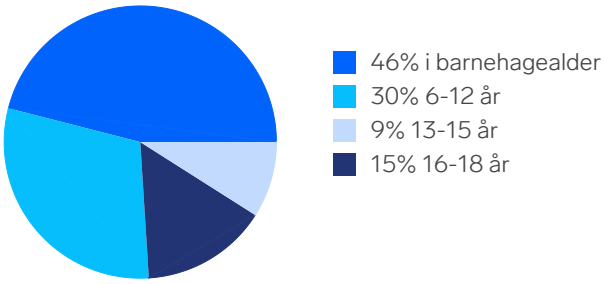
«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

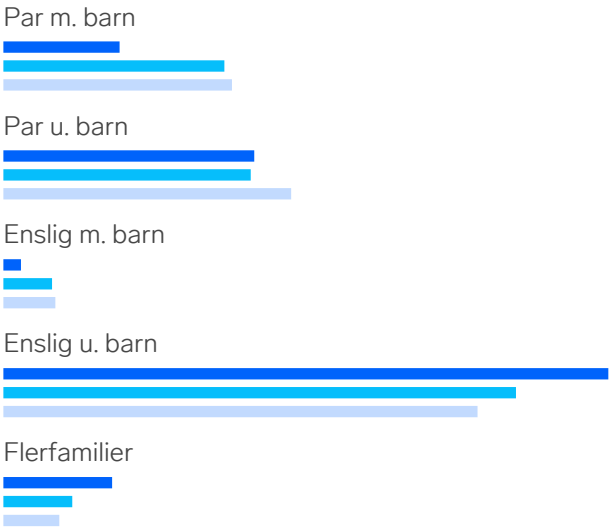
Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Boots apotek Bogstadveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



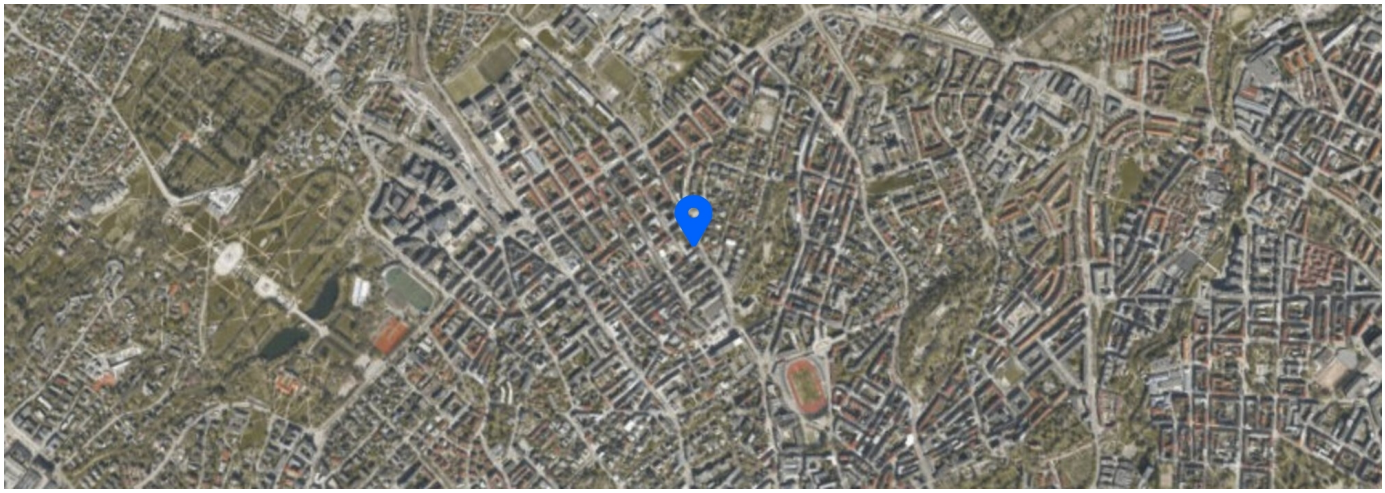
Familiesammensetning

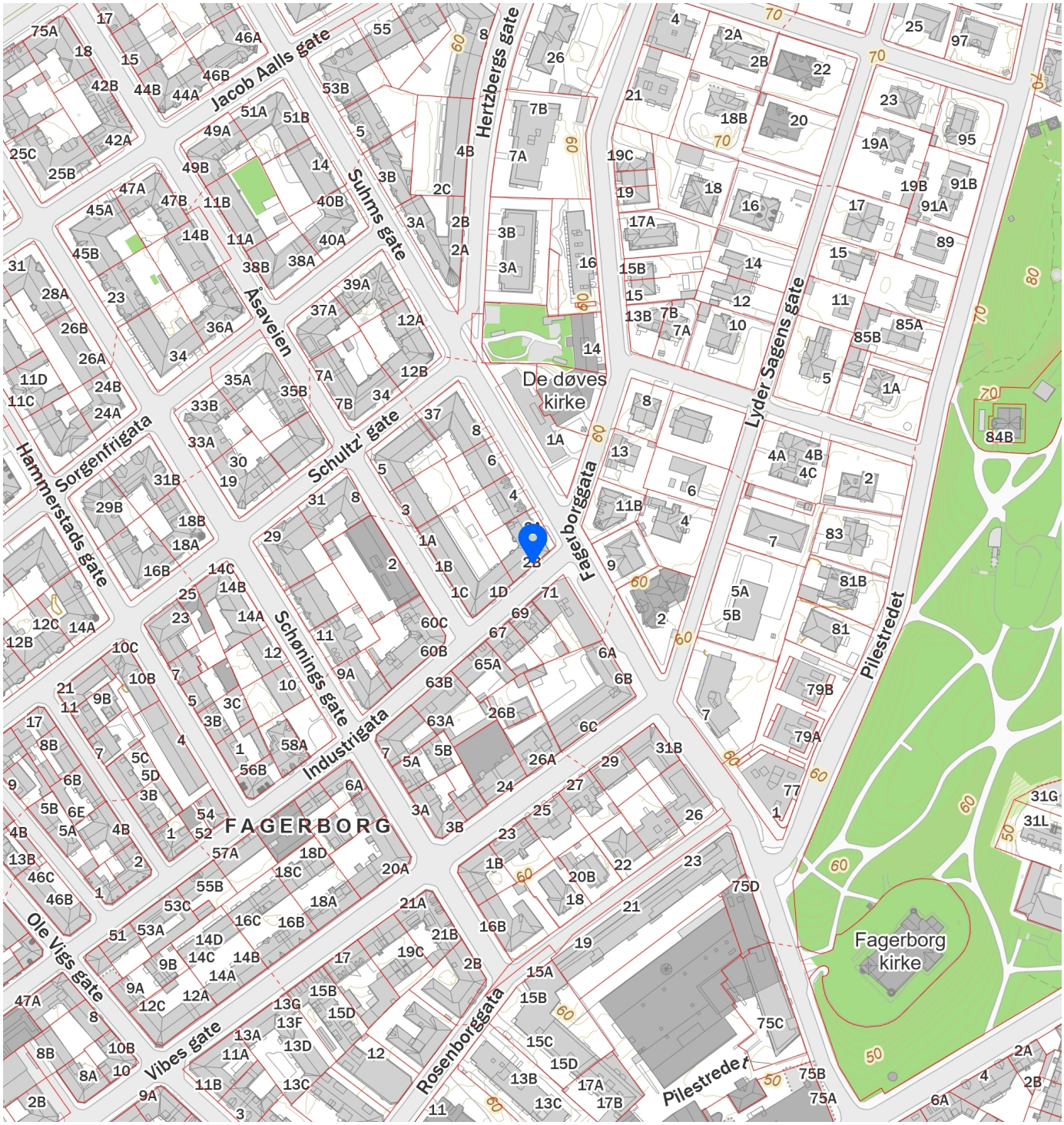


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SUHMS GATE 2

Organisasjonsnummer: 941508502
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Fagerborg Menighetshus (peisestuen), Rosenborggata 3..

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - 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:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - 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:
Generalforsamlingen godkjenner å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering - Valg av protokollfører og minst en andelseier 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:
Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som protokollfører, Karen Bjelland som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen ble sendt ut innenfor lovens frister på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt. Viser ellers til vedlagte protokolltilførsel fra en andelseier, som ble godkjent vedlagt av generalforsamlingen.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Viser til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2024. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2024, og godkjenner at Årsresultatet overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 20 000 for styreperioden 2024-2025.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. A) Styreledervervet og ett styreverv i borettslaget settes ut eksternt. B) Styret, uansett sammensetning, forplikter seg til å følge relevant lovverk og grunnleggende saksbehandlingsprinsipper i behandling av borettslagssaker. C) Borettslaget dekker kursing av styremedlemmer i borettslagsstyrearbeid etter behov

Fremmet av: Emil Mohr og Thea Engelsen, andel 3

Se vedlegg: Sak 7

Styrets innstilling

Styrets innstilling
Forslaget med punktene a, b og c avvises.

Styrets begrunnelser:
Punkt a) Forslaget vil medføre betydelige og unødige kostnader for borettslaget. Styret mener det er en fordel med nærhet og eierskap i borettslaget. Det har meldt seg gode interne kandidater til styret.
Punkt b) Styrets formål er å ivareta borettslagets interesser og formål, og ta nødvendige beslutninger. Styret følger punkt 8-2-1 i vedtekten, «Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta avgjørelser som ikke i loven eller vedtekten er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjoner.» Styret anser det som unødvendig å endre punkt 8-2-1 i vedtektene.
Punkt c) Styret får tilbud av forretningsfører. Ved behov for ytterligere kurs kan medlemmer av styre forspørre styret om dette.

Styrets kommentarer:
Punkt a) I punktet om «Lovstridige slettinger av dokumenter» argumenterer innsender for at styret har handlet i strid med loven, og at det sittende styret ikke har overholdt sine rettslige forpliktelser knyttet til de påståtte ulovlighetene. Styret tar avstand fra de gjentatte påstandene og har den 07.11.2024 rettet en henvendelse til advokat Kleppe med spørsmål om hvilken lov og paragraf som i så fall underbygger påstanden

om lovstridighet.
Innsender har på sin side kontaktet C.F. Wyller, som har gitt sin vurdering og vist til en lovkommentar til borettslagsloven publisert på Juridika den 12. februar 2025, skrevet av Sjøvold – juridisk direktør i OBOS. I den forbindelse har Wyller bedt OBOS om en uttalelse om hvordan 'den åpenbare feil som er gjort i denne saken' kan rettes opp.

Svar fra OBOS 29 april.
Beklager sent svar.
Vi mener at feil faktum er lagt til grunn for din vurdering. Vurderingen forutsetter at innkallingen med vedlegg ikke er oppbevart i henhold til lovens krav. Det er imidlertid ikke korrekt.
Vibbo er ikke OBOS sitt elektroniske arkiv, men en elektronisk portal hvor eiere i boligselskap forvaltet av OBOS kan finne informasjon knyttet til boligen og boligselskapet. Den reviderte innkallingen i nærværende sak er publisert på Vibbo. Den opprinnelige innkallingen til generalforsamling med vedlegg er lagret i et lukket elektronisk arkiv hos OBOS. Dokumentasjonen er altså gjenfinnbar og kan fremvises på forespørsel. Hensynet til notoritet er derfor ivaretatt. Brevet fra deg bygger på feilaktige forutsetninger og konklusjonen om at det foreligger brudd på oppbevaringsplikten er følgelig åpenbart uriktig.
Vi anser nå at denne saken avsluttet for forretningsførers del. Ved eventuell ytterligere korrespondanse tilknyttet saken, henviser vi til borettslagets styre.

Styret anser saken som avsluttet.

Punkt b) I saken om lovstridig bruk av fellesområder så har Helene Moen meldt seg inhabil. Styret står på sin beslutning om at adkomst til hybel ikke medfører skade eller ulempe for andre beboere i borettslaget.

Punkt c) Forslaget er begrunnet med at OBOS har bistått styret med å tilrettelegge for 'forfalskning' ifølge C.F. Wyller. Styret referer til OBOS svar i sak 1 og ser ikke det er grunnlag for å endre forretningsfører ut ifra innsenders begrunnelse.

Styrets kommentar:
Styret har ingen ytterligere kommentar og ref. til begrunnelse.

✕ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget og 11 stemmer mot forslaget.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> A) Styreledervervet og ett styreverv i borettslaget settes ut eksternt. Et interimsstyre får ansvaret med å tilrettelegge for overgangen.
>
> Forslag til vedtak 2:
> B) Styret, uansett sammensetning, forplikter seg til å følge relevant lovverk og grunnleggende saksbehandlingsprinsipper i behandling av borettslagssaker.
>
> Forslag til vedtak 3:
> C) Borettslaget dekker kursing av styremedlemmer i borettslagsstyrearbeid etter behov.

8. Borettslaget sier opp forretningsførerkontrakten med Obos Eiendomsforvaltning (Obos).

Fremmet av: Emil Mohr og Thea Engelsen, andel 3

Se vedlegg: Sak 8

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Forsalget er begrunnet med at OBOS har bistått styret med å tilrettelegge for 'forfalskning' ifølge C.F. Wyller. Styret referer til OBOS svar i sak 1 og ser ikke det er grunnlag for å endre forretningsfører ut ifra innsenders begrunnelse. Styrets kommentar: Styret har ingen ytterligere kommentar og ref. til begrunnelse.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for og 11 stemmer mot.**

9. Forslag til vedtektsendring punkt 8-1 (1) i borettslagets vedtekter.

Någjeldende vedtekt:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med varamedlem.

Forslag til ny vedtekt (med korreksjon under generalforsamlingen):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 eller 3 andre ordinære styremedlemmer og 1 varamedlem.

Bakgrunn/begrunnelse:

I henhold til Borettslagsloven § 8-1 skal borettslaget ha minst 3 styremedlemmer. For å gi borettslaget større fleksibilitet og frihet til å tilpasse styrets sammensetning etter behov og antall kandidater som melder seg til vervet, foreslår vi å endre vedtektene slik at det er mulig å velge 1 styreleder og enten 2 eller 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Denne endringen vil gjøre det enklere for borettslaget å opprettholde et fungerende styre, samtidig som vi sikrer at vi har tilstrekkelig representasjon og kompetanse i styret.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene i henhold til ovenstående forslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene i henhold til ovenstående forslag.
✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Pål Håheim Henriksen

Valg ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Pål Håheim Henriksen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Trygve Tørres Johnsrud
Audun Ramsvik

Valg ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hans Trygve Tørres Johnsrud
Audun Ramsvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Barbara Jadwiga Szydlarska

Valg ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Barbara Jadwiga Szydlarska

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Bjelland
Gunn Schmidt

Valg ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Karen Bjelland
Gunn Schmidt

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

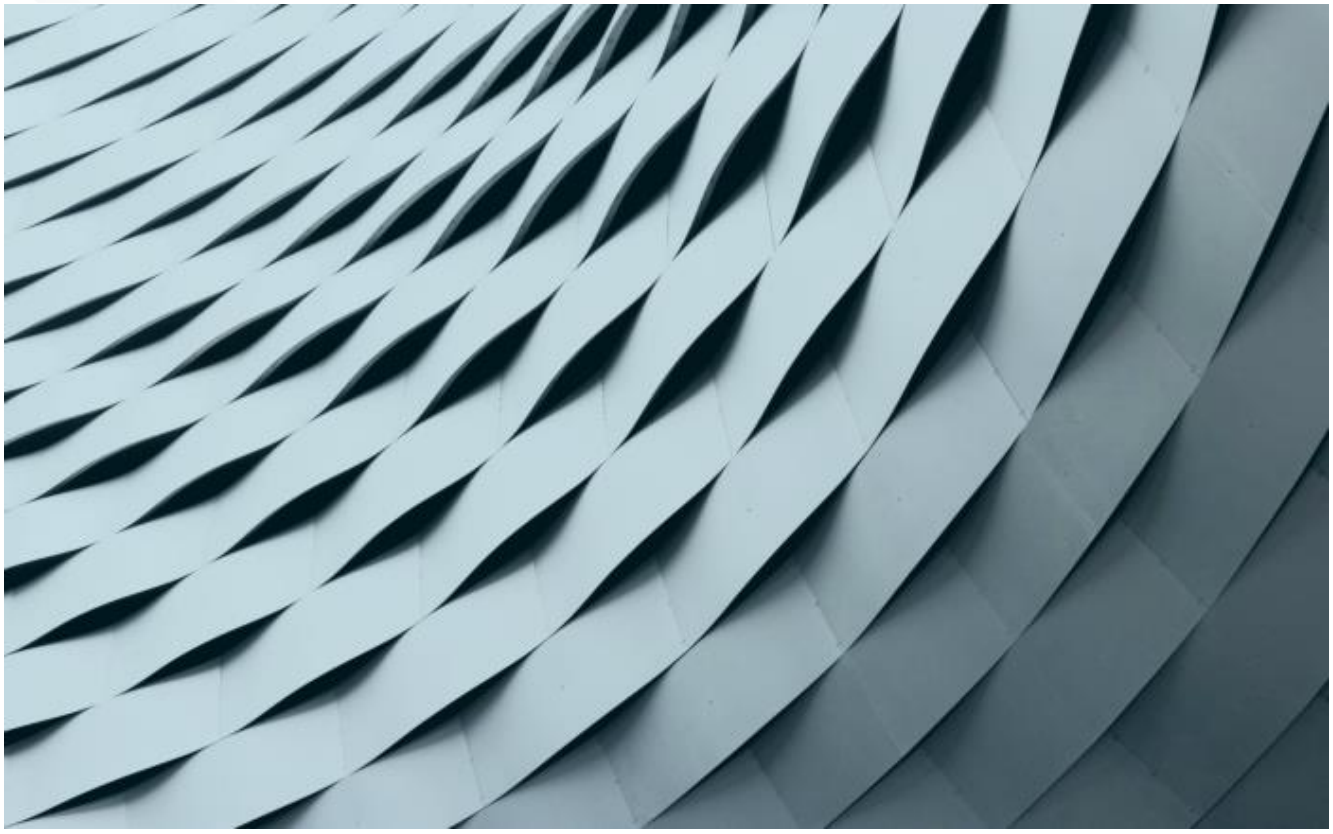
Suhms gate 2 B, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 353

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1436 **Referansenummer:** HS8902

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl/stein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og wc.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

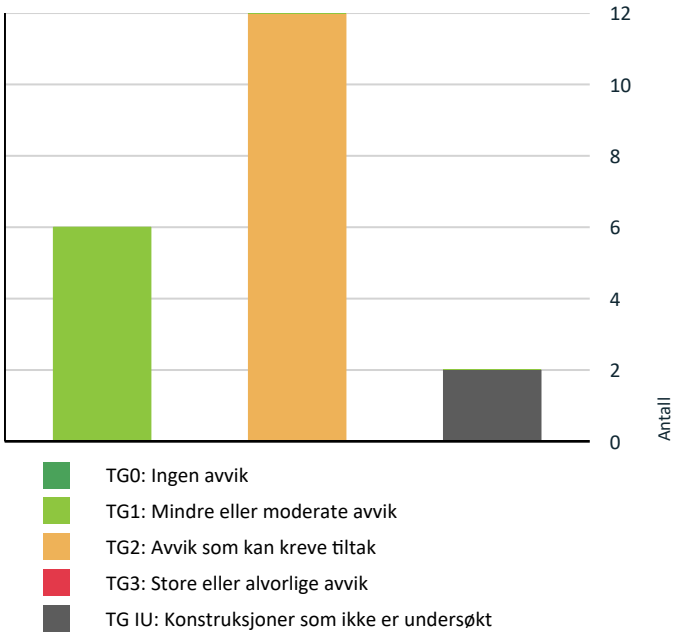
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1913

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med isolerglass, produsert i 1980.
Et vindu av enkelt glass, med ukjent alder, i soverom.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

TG 2 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør, og dør til baktrapp, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1980.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dør til baktrapp og balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Entrédøren er noe lysinnslipp i bunn av dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 2,2 m².
Belagt med gulvplater.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert slitasje på konstruksjonen.
Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Kommentar

Gulv: Fiskebensparkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,87 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe:
Type: Teglsteinspipe med opplegg for ildsted.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted, og er heller ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dører er eldre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021 i regi av forrige eier.
Gulvet er utbedret og lagt nytt i nyere tid. Dette i forbindelse med en reklamasjonssak mot tidligere selger.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fordelerskap er plassert i våt sone uten vanntett overgang mot membran.
Manglende tetting øker muligheten for vannskader rundt skapet. Overgangen bør gjøres vanntett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fordelerskap er plassert i våt sone uten vanntett overgang mot membran.
Manglende tetting øker muligheten for vannskader rundt skapet. Overgangen bør gjøres vanntett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant (merk mindre hakk/skade i speilet).
Sanitærutstyr: Servant og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade via tilgjengelige områder i skap ved bereder. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær området. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein/kompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

- Det er kun kaldtvannet som fungerer i servanten.
Årsak til dette er ukjent. Det anbefales at en rørlegger kontaktes for å kartlegge.

- Skaderapport fra BOVG Takst og Skade opplyser at toalettrom er overflateoppusset, og at bakkenforliggende konstruksjonsdeler er av ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet med utløp mot bad (selve drensrøret inne i veggen er ikke mulig å besiktige).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert ufagmessig utførelse på vannrør. En rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Vannfordelerskapet er ikke tett, og det mangler sprutplate.
Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Opplegg for vaskemaskin i skap i soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 78 liter, produsert i 2001.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

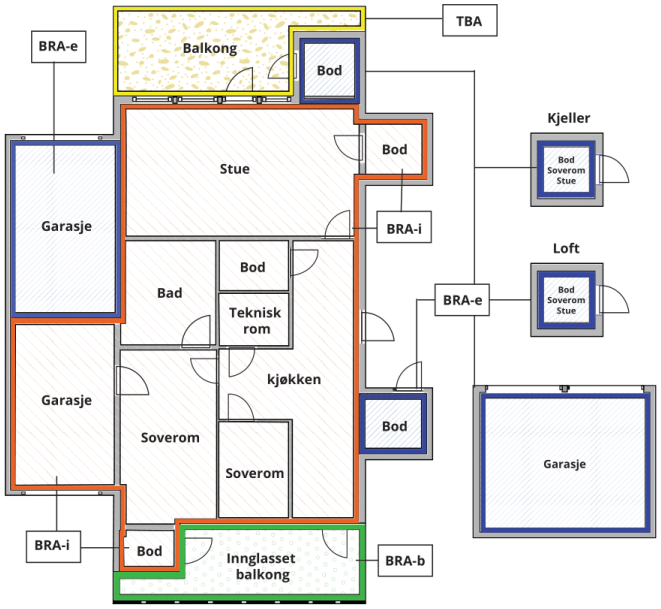
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		11		11			11
2. Etasje	73			73	2		73
Loft		4		4		3	7
SUM	**73**	**15**			**2**	**3**	**91**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue, toalettrom		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Karen Hals Bjelland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	353		0	655.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Suhms gate 2 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Suhms Gate 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SUHMS GATE 2	941508502			Ramsvik Audun, Bjelland Karen Hals

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Vedtekter
for
Borettslaget Suhms gate 2 Org. nr. 941 508 502

Vedtatt på ordinær generalforsamling 08.05.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Suhms gate 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1.000,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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