PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ØSTRE ELVEBAKKE 5

Vedlegg

Vedlegg til salgsoppgave

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 287, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2775 **Eiendomsverdi ref nr:** XO5057

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eierseksjon over 2 etasjer med sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka.

Opprinnelig fabrikkbygning ombygget til leiligheter i 2005.

Bygget ble tildelt Statens byggeskikkspris i 2006.

Fransk balkong i leiligheten. Felles takterrasse.

Heis mellom etasjene og boligen har adkomst via svalgang.

4. etasje består av entrè, trapperom og stue/kjøkken.

3. etasje består av trapperom/gang, bad/wc, bod under trappen og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Oppvarming med panelovner.
Varmekabler på bad/wc.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

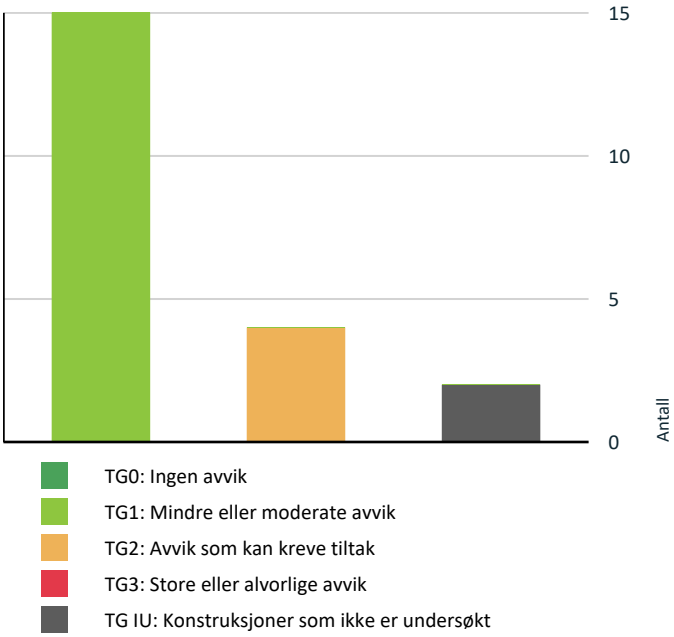
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1903

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Opprinnelig fabrikkbygning fra omkring forrige århundreskifte som ble ombygget til leiligheter og næringsformål i 2005. Bygningen er oppført over 7 etasjer og kjeller i murkonstruksjoner og med etasjeskiller av støpt betong. Fasader består av teglsteinsforblending. Flatt tak tekket med papp/membran. Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2004.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2004.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører. Ny skyvedør til soverom 2 i 2026.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig underliggende banemembran i sluket. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran. Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og dette kan resultere i fuktskader.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er noe svelling på skapfronter under servanten.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.
Det er liten spalte for tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og glassplate mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. LED-benkebelysning. Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Eier opplyser om nytt blandebatteri på 2020-tallet samt nye benkeplater og ny oppvaskkum i 2025.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Anlegget er basert på USV skapvifte med produksjonsår 2004.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2019 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skapviften skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Rørfordelere og hovedstoppekran er plassert over himlingen på badet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024 er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 9 fordelingskurser og 2 jordfeilbrytere.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.



TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

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

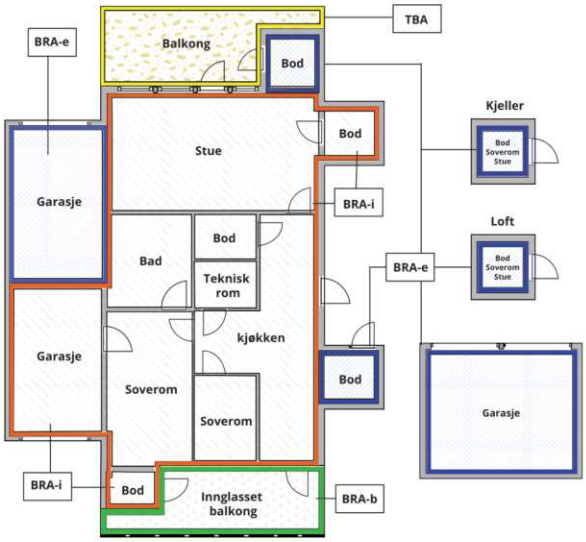
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	27			27			27
3. Etasje	26			26		2	28
Kjeller		6		6			6
SUM	**53**	**6**				**2**	**61**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, trapperom, stue/kjøkken		
3. Etasje	Trapperom/gang, bad/wc, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 6 m².
Boder som ligger utenfor 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.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Areal med lav himlingshøyde gjelder innkassinger på soverom 2 og bad med takhøyde på 1,39 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vindu på soverom 2 tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til rømningsvei.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Andreas Weldingh Korterud Ertzaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	287		20	5162 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Hjemmelshaver
Ertzaas Andreas Weldingh Korterud

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 5162 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	02.07.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260138
Addresse	Østre Elvebakke 5		
Postnr.	0182	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Weldingh Korterud Ertzaas		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 År

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

7116935

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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:

Lagt opp ekstra stikkontakter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjell Erik Lundeby - Elhjelpen

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

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp delevegg i 3 etasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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

Beskrivelse:

Satt opp lettvegg i 3 etasje

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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.

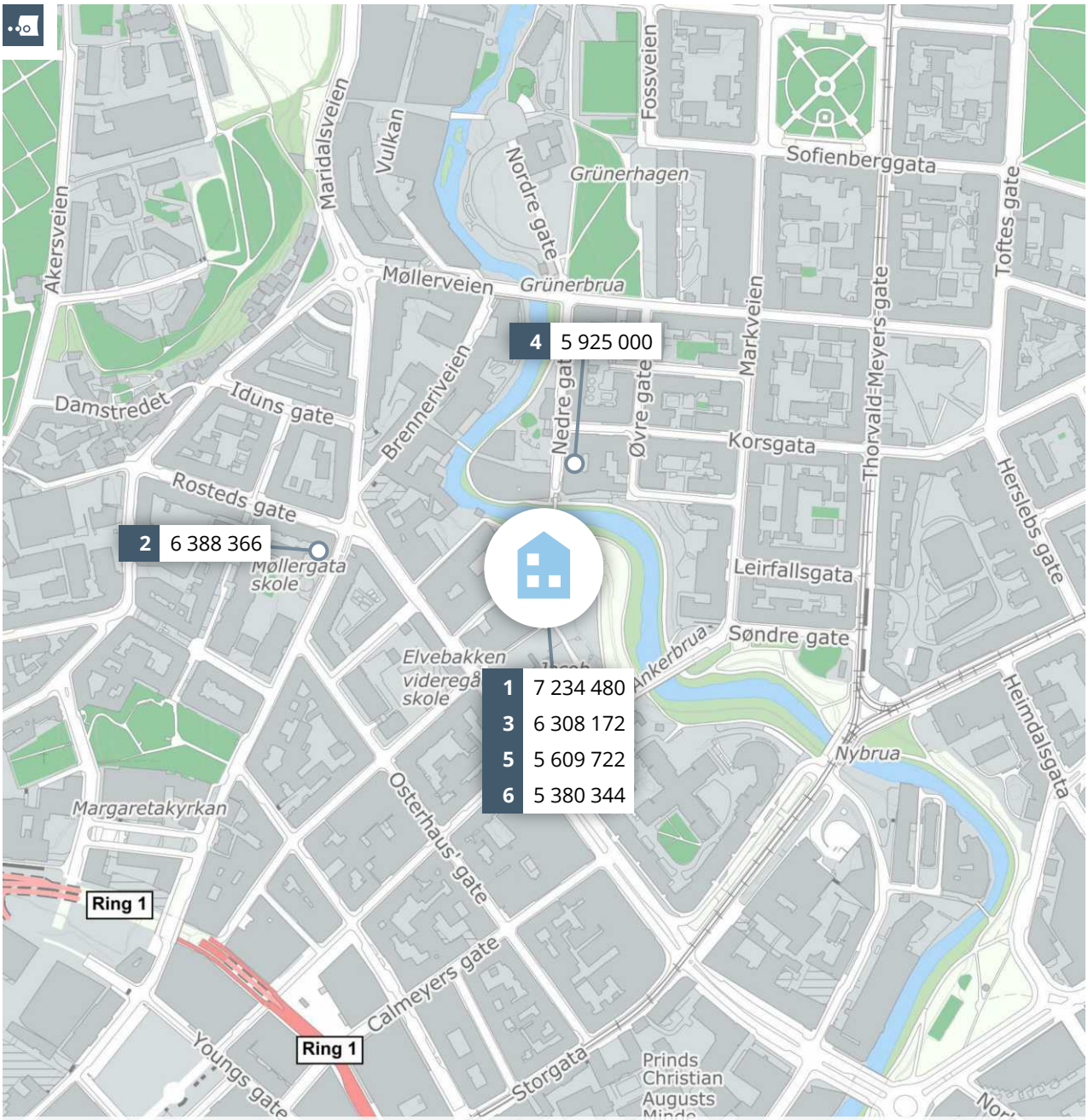
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.07.2026

Signert av *Andreas Weldingh Korterud Ertzaas*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ØSTRE ELVEBAKKE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 03.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1903

GNR 208 BNR 287 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 10

Verdivurdert til

5 450 000

30 098	5 480 098	103 398
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	- m²	61 m²	2 m²
Byggeår						1903

Fellesutgifter	3 786
Formue	300
Soverom	2
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Elvebakke 5									
	68 m²	1898	4. etg	2 sov	23.03.2026	6 990 000	**7 200 000**	34 480	7 234 480	**106 389**
2	Rosteds gate 2 B									
	55 m²	1881	2. etg	1 sov	18.02.2026	5 690 000	**6 325 000**	63 366	6 388 366	**116 152**
3	Østre Elvebakke 5									
	63 m²	1948	3. etg	2 sov	10.11.2025	5 790 000	**6 275 000**	33 172	6 308 172	**100 130**
4	Nedre gate 8 A									
	58 m²	1890	1. etg	2 sov	18.02.2025	4 990 000	**5 925 000**	0	5 925 000	**102 155**
5	Østre Elvebakke 5									
	53 m²	2005	3. etg	2 sov	06.01.2026	5 590 000	**5 580 000**	29 722	5 609 722	**105 844**
6	Østre Elvebakke 5									
	53 m²	2005	4. etg	2 sov	19.11.2025	5 250 000	**5 350 000**	30 344	5 380 344	**101 516**

En helt spesiell leilighet med en gjennomført og spennende planløsning over to plan – en bolig som skiller seg ut fra mengden. De sosiale oppholdsrommene ligger i øverste etasje, mens soverommene er samlet i etasjen under og gir en naturlig adskillelse mellom oppholdsrommene og soverommene.

Leiligheten har fransk balkong som slipper inn rikelig med lys, og beboerne disponerer en flott felles takterrasse med gode solforhold og utsikt over nærområdet.

Eiendommen ligger i en prisbelønt, ombygget fabrikkbygning ved Akerselva, midt på attraktive Grünerløkka. Opprinnelig fabrikkbygning som ble ombygget til leiligheter i 2005. Mulighet for garasjeplass*.

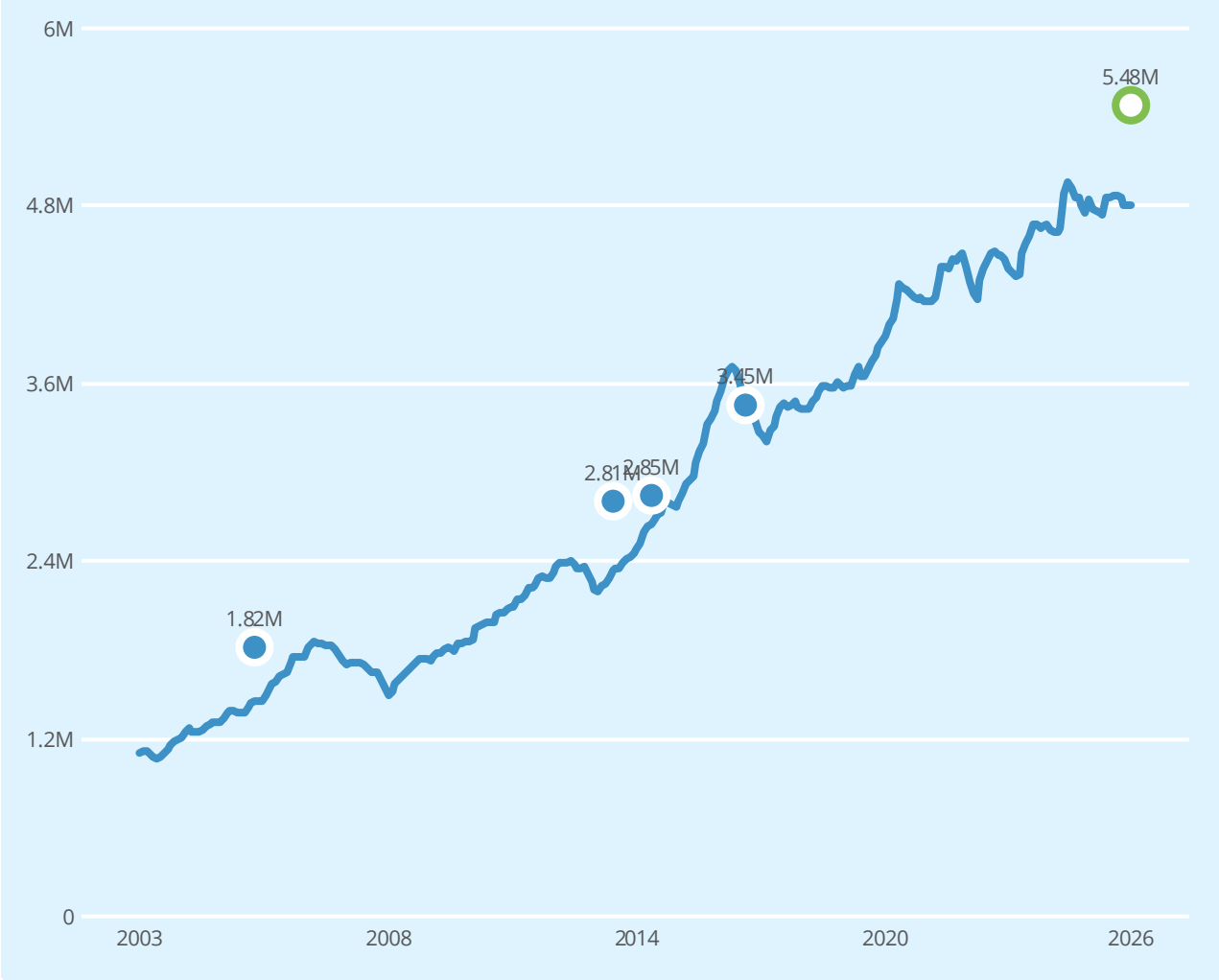
Her bor du med byens beste kaféer, restauranter, parker og servicetilbud rett utenfor døren, samtidig som elvepromenaden og grønne rekreasjonsområder skaper en rolig og hyggelig atmosfære. En sjelden mulighet for deg som ønsker en urban bolig med særpreg og en svært sentral beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.05.2017	19.06.2017	07.07.2017	3 500 000	3 450 000	-	3 450 000	1
13.02.2015	10.03.2015	30.03.2015	2 850 000	2 850 000	-	2 850 000	
19.04.2014	29.04.2014	07.07.2014	2 650 000	2 810 000	-	2 810 000	
02.07.2012		02.07.2012	-	300 000	-	300 000	2
13.04.2011		13.04.2011	-	1 610 000	-	1 610 000	2
06.10.2005		06.10.2005	-	1 820 000	-	1 820 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien er satt med hensyn på tilsvarende salg i bygget og anses som riktig.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 864 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

4 806 000 Salgspris i snitt
4 773 000 Prisantydning i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 948 Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd
104 639 Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
103 398 Østre Elvebakke 5 Totalpris 5 480 098

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1167
SAMEIET H 16-KVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET H 16-KVARTALET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. september kl. 12:00 og lukker 4. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1167

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen
7. Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET H 16-KVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Nordgaard og Stian Fjellsøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1167 Årsregnskap 2024 korr.pdf
2. 1167 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 1167 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen

Forslag fremmet av:
Ola Aukan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappen som leder opp til takterrassen har flere hull og treverket er morkent. Treverket på gelenderet er morkent og det er gjort forsøk på å feste treverket som har slått seg med strips. Det ser ikke bra ut. Foruten sikkerhetsaspektet er det også skjemmende for helhetsinntrykket av bygget.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.

Sak 7

Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.

Forslag fremmet av:
Siw Risøy, leilighet 0405

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er slik jeg ser det et prekært behov for ikke å forringe bygningens verdi og for å forebygge omfattende vedlikehold frem i tid.

Forslag til vedtak
Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håkon Block Vagle
  seksjon 0304
- Stian Engebrethsen
- Tomas Lagerfelt
  Seksjon 0603

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

- Ingrid Svenneby-Opsahl
- Stian Fjellsøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt fysiske styremøter og en rekke dialoger på e-post og uformelle

møter. Sameiet er helt avhengig av en god dialog med Aspelin Ramm. Samarbeidet

fungerer godt.

Utover oppfølging av renhold, og løpende vedlikehold og drift har styret særlig vært engasjert i følgende:

Rettssak ifm lekkasjer fra tak leilighet 608

Tidligere eiere av leilighet 608 (Elisabeth Reiersen og Are Kalvø) tok 5. mars 2024 ut stevning for forliksrådet med krav om erstatning for diverse utgifter og tapte inntekter pga lekkasjen fra terrassen de siste årene, basert på at det ikke hadde lyktes å utbedre lekkasjen tidligere. Lekkasjen ble utbedret i høsten 2023 og arbeidene avsluttet 9. oktober 2023, og erstatningssaken gjaldt tiden før dette. Mer spesifikt krevde de erstatning for (i) erstatningsbolig vinter/vår 2023, (ii) tapte leieinntekter vinter 2023, (iii) lagring og møbler, (iv) bistand til sakkyndig bistand, (v) egentid og (vi) utgifter til juridisk bistand, totalt 190.000 kroner.

Forhandlinger førte ikke frem og saken ble innstilt av forliksrådet 6. september 2024, hvorpå Reiersen/Kalvø tok ut stevning for tingretten 18. desember 2023, med samme påstand som i forkliksrådet. Saken var oppe til behandling i Oslo tingrett 10. mars 2025. Sameiet ble dømt til å betale totalt 36.166 kroner i erstatning, hver part ble idømt å bære sine egne sakskostnader. Sameiet har hatt benyttet rettshjelpforsikringen for dekning av egne sakskostnader, og har for øvrig benyttet svært mye tid selv på denne saken, ettersom historikken går helt tilbake til 2018. Saken ble ikke anket videre av noen av partene og er således endelig avgjort.

Tilbakebetaling lån, økning felleskostnader

Det har pågått arbeid i styret for å forberede løsninger for førtidig tilbakebetaling av lånet som ble tatt opp ifm utbedring av terrassen i leilighet 608, ettersom en lang løpetid ikke anses økonomisk gunstig. Planen var å legge dette frem for sameiermøtet, men etter hvert oppsto en uenighet mellom boligdelen og næringsdelen i styret om ansvar for dette lånet, ettersom næringsdelen (Aspelin Ramm) mener at boligdelen er ansvarlig for 100%, mens boligdelen mener at lånet skal fordeles mellom bolig og næring etter den sameiebrøken som ellers gjelder (56,6% bolig og 43,4% næring) for bygget. Styret jobber for å avklare dette, slik at ulike modeller for tilbakebetaling av lånet kan legges frem for avstemning i ekstraordinært sameiermøte høsten 2026.

Adventsfeiring

Pynting og tenning av julegran, bål og gløgg på fellesterrassen.

SAMEIET H 16-KVARTALET
ORG.NR. 988 514 101, KUNDENR. 1167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 684	1 455 614	1 624 000	1 624 000
Ladeinntekter EL-bil		1 655	0	0	0
Andre inntekter	3	30 000	45 766	29 776	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 655 339**	**1 501 380**	**1 653 776**	**1 654 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 245	-6 754	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 725	-103 255	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-36 490	-484 328	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-162 874	-1 373 931	-190 000	-193 000
Forsikringer		-338 685	-304 775	-363 000	-436 000
Kommunale avgifter	9	-148 897	-85 606	-375 000	-424 000
Kostnader sameie		-144 441	-345 062	0	0
Energi/fyring		-113 487	-125 346	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 015	-159 960	-177 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-265 369	-226 823	-215 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 543 278**	**-3 272 889**	**-1 682 050**	**-1 827 000**
DRIFTSRESULTAT		**112 062**	**-1 771 509**	**-28 274**	**-173 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 556	23 746	0	0
Finanskostnader	12	-126 105	-43 943	-114 000	-113 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-91 549**	**-20 197**	**-114 000**	**-113 000**
ÅRSRESULTAT		**20 512**	**-1 791 706**	**-142 274**	**-286 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 791 706		
Reduksjon udekket tap		20 512	0		

SAMEIET H 16-KVARTALET
ORG.NR. 988 514 101, KUNDENR. 1167

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	27 643
Forskuddsbetalte kostnader		13 330	13 330
Andre kortsiktige fordringer		0	27 344
Driftskonto OBOS-banken		68 180	-200 000
Sparekonto OBOS-banken		564	40 921
Trukket kassekreditt		0	200 000
SUM OMLØPSMIDLER		**82 074**	**109 238**
SUM EIENDELER		**82 074**	**109 238**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 777 596	-1 798 108
SUM EGENKAPITAL		**-1 777 596**	**-1 798 108**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 481 431	1 495 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 481 431**	**1 495 402**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 722	7 931
Leverandørgjeld		270 861	221 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	150 420
Skyldige offentlige avgifter		7 050	0
Påløpte renter		616	9 776
Påløpte avdrag		0	1 273
Annen kortsiktig gjeld	15	67 990	21 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 239**	**411 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 074**	**109 238**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Sameiet H 16-Kvartalet

Daniel Seeger /S/ Serine Nordby Jacobsen /S/ Kristin Blomkvist/S/

Espen Nordgaard /S/ Arild Ravlo Hersleth /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 445 844
Lokaler	177 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 623 684**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 245.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 428
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 490**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 793
Drift/vedlikehold VVS	-6 715
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 939
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 800
Egenandel forsikring	-28 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-162 874**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-88 313
Renovasjonsavgift	-60 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-148 897**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 418
Vaktmestertjenester	-11 133
Renhold ved firmaer	-116 448
Snørydding	-95 545
Andre fremmede tjenester	-30 767
Andre kontorkostnader	2
Bank- og kortgebyr	-3 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-265 369**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 777
SUM FINANSINNTEKTER	**34 556**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-113 623
Renter på leverandørgjeld	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 286
SUM FINANSKOSTNADER	**-126 105**

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 777 596
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 777 596**

EGENKAPITAL

Bolig

Egenkapital pr. 01.01.23	-965 607	
Årets resultat	64 858	
Egenkapital pr. 31.12.23		**-900 749**

Næring

Egenkapital pr. 01.01.23	-832 501	
Årets resultat	-44 346	
Egenkapital pr. 31.12.23		**-876 847**

SUM EGENKAPITAL	**-1 777 596**

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter vår med selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	4 598	
Nedbetalt i år	13 971	
		-1 481 431
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 481 431**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-14 180
Avsetninger	-3 810
Avsetning Styrehonorar	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-67 990**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 1 655 339**, og er høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i felleskostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er **kr 1 543 278**.

Resultat

Årets resultat **kr 20 512** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital på kr -296 165

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 193 000**
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet H 16-Kvartalet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet H 16-Kvartalet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: DUIPR-XTIPR-9TUZ7-AES2U-8IDCN-8754J

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 25. august 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DUIPR-XTIPR-9TUZ7-AES2U-8IDCN-8754J

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.09.25
Selskapsnummer: 1167 **Selskapsnavn:** SAMEIET H 16-KVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Nordgaard og Stian Fjellsøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen

Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.

Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Håkon Block Vagle

☐ Stian Engebrethsen

☐ Tomas Lagerfelt

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingrid Svenneby-Opsahl

☐ Stian Fjellsøy

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET H 16-KVARTALET

Organisasjonsnummer: 988514101
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. september kl. 12:00 til 4. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Nordgaard og Stian Fjellsøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ødelagt treverk i trapp og gelender på takterrassen

Fremmet av: Ola Aukan

Trappen som leder opp til takterrassen har flere hull og treverket er morkent. Treverket på gelenderet er morkent og det er gjort forsøk på å feste treverket som har slått seg med strips. Det ser ikke bra ut. Foruten sikkerhetsaspektet er det også skjemmende for helhetsinntrykket av bygget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å innhente anbud og gjøre det som er nødvendig for å reparere/erstatte gelenderet og trappetrinnene på takterrassen så snart som mulig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Det er stort behov for fasadevask og maling/vedlikehold av fasadene som vender inn mot svalgangene.

Fremmet av: Siw Risøy, leilighet 0405

Det er slik jeg ser det et prekært behov for ikke å forringe bygningens verdi og for å forebygge omfattende vedlikehold frem i tid.

> **Forslag til vedtak:**
> Det må innhentes anbud og fastsettes dato/tid for gjennomføring i 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Block Vagle (15 stemmer)
Stian Engebrethsen (15 stemmer)
Tomas Lagerfelt (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Block Vagle
Stian Engebrethsen
Tomas Lagerfelt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Fjellsøy (15 stemmer)
Ingrid Svenneby-Opsahl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Fjellsøy
Ingrid Svenneby-Opsahl



Verifikasjon

Document ID 09222115557556167623

Dokument

1167 SAMEIET H 16-KVARTALET 01.09.2024 PROTOKOLL
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-09-05 09:52:44 CEST (+0200) av Rushil Kumar Pathak (RKP)
Ferdigstilt 2025-09-18 15:08:37 CEST (+0200)

Underskriverne

Rushil Kumar Pathak (RKP)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
rushil.kumar.pathak@obos.no
Signert 2025-09-05 09:52:45 CEST (+0200)

Stian Fjellsøy (SF)
fjellsoey.stian@googlemail.com
+47 92081576
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stian Fjellsøy"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-17 13:16:53 CEST (+0200)
Signert 2025-09-18 15:08:37 CEST (+0200)

Espen Nordgaard (EN)
espnord75@gmail.com
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Espen Nordgaard"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-02-12 08:08:21 CET (+0100)
Signert 2025-09-08 07:21:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet H16-Kvartalet

Organisasjonsnummer: 988514101
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Fjellsøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Seeger (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Seeger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Blomkvist (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristin Blomkvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Fjellsøy (9 stemmer)
Ingrid Svenneby-Opsahl (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Fjellsøy
Ingrid Svenneby-Opsahl

V E D T E K T E R
for

Sameiet H16-kvartalet

fastsatt i medhold av § 7 d i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet H16-kvartalet**. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 208, bnr 287 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de nærings- og boligseksjoner bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Eiendommen består av 49 seksjoner hvorav 43 er bolig og 6 er næring. Seksjon nr 6 er tilrettelagt for restaurantdrift.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Generelt
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret kan bestemme hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruk
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Husordensregler
Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene
I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.
Seksjonene i bygg D og E gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg D og E.
Seksjonene i bygg A og D gis eksklusiv bruksrett til gårdsrom mellom bygg A og D.
Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Tekniske installasjoner - fellesareal i tilknytning til restaurant
Fellesareal ved seksjon nr 6 (restaurant) rommer tekniske installasjoner som er nødvendig også for de øvrige næringsseksjoner. Seksjon nr 1 - 6 gis rett til så lenge som nødvendig å ha disse montert på dette fellesarealet. Rett til bruk av nevnte fellesareal begrenses til at seksjon nr. 1 - 6 kan foreta nødvendig drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Tinglyst bruksrett til parkeringsplasser
Det er tinglyst stedsevarig bruksrett til samtlige 11 p-plasser i garasjeanlegget til fordel for Sameiet H 16 Parkering. Eierseksjonssameiet har ikke bruksrett til noen av p-plassene. Bruksrett til p-plasser kan kun erverves ved avtale med andelseierne i Sameiet H 16 Parkering. Sameiet H 16 Parkering skal i hht avtale med Eierseksjonssameiet dekke kostnader til drift og vedlikehold av p-plassene.

Skilting
Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 14 dager etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på terrasser. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned. Kostnader som er direkte knyttet til det enkelte bygg, derunder drift og vedlikehold av utvendig bygningsmasse og innvendige fellesarealer, røropplegg og el.-opplegg som kun gjelder den enkelte bygning, fordeles på seksjonene i bygget .

I bygg C skal kostnader som er direkte knyttet til boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av boligseksjonene og kostnader direkte knyttet til næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av næringsseksjonene.

Utgifter til drift og vedlikehold av arealer som det er gitt eksklusiv bruksrett til, bæres av de seksjoner som har denne retten. Felleskostnadene tilhørende boligdelen fordeles med 50 % etter eierbrøk og 50 % med lik fordeling pr. boligseksjon.

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner med 50% etter eierbrøk og 50% med lik fordeling.

Fordeling av spesielle kostnader knyttet til fellesareal ved seksjon nr.6
Kostnader til anskaffelse, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner på dette fellesareal fordeles etter nevnte fordelingsnøkkel mellom eierne av de næringsseksjoner som benytter disse.

7 Ansvaret utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiemøter

Øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet.

Berammelse og innkalling
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren plikter å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

Ledelse og protokoll
Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige

sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

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

Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet
Det ordinære sameiemøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av sameiemøtet, se pkt. 10, 2 avsnitt.

10 Styret

Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Valg av styre
Styret skal bestå av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både bolig- og næringsseksjonene bør være representert i styret.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år og varamedlemmer valgt for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

Styremøter
Styremøter avholdes ved behov. Styremøtet innkalles og ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett

styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Beboerutvalg
Eierne av boligseksjonene kan velge et eget beboerutvalg for å ivareta boligseksjonenes særlige interesser. Styret kan på et saklig avgrenset område delegere ansvar og myndighet til utvalget. Styret kan bevilge utvalget de nødvendige økonomiske midler. Beboerutvalget skal fremlegge eget regnskap overfor styret.

11 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

15 Registrering i foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret med vedtekter innen seks måneder etter at eierseksjonssameiet er opprettet. Vedtektene får da uten tinglysning rettsvern mot sameiets kreditorer og senere rettstiftelser i god tro i seksjonen.

Oslo, 7. juni 2005
(revidert 30.11.05 og 23.03.2006)

VEDLEGG:

Vedtekter for Parkeringssameiet H-16

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 28.09.05)

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Parkeringssameiet H 16

2. Sameiets kontor- og postadresse

Sameiets kontor- og postadresse er Parkeringssameiet H16 c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS, Hammersborg torg 3, 0123 Oslo

3. Eierforhold

Sameiet består av 11 eierandeler. Eierforholdene er slik ved stiftelsen;

Sameier	**Personnr/org.nr**	**Adresse:**	
Tore Brenna	12066630577	Wilhelmsmyrveien 1C	7088 HEIMDAL
Norma Mjellem	13045031629	Bygdøy Allè 51	0265 OSLO
Geir Johannessen	18038042374	Rostedsgate 15 B, leil. 19	0178 OSLO
Silje Johannessen / Torbjørn Vaadal	07037638654 / 12087736529	Rostedsgate 13 B	0178 OSLO
Trine Finanger	11077442830	Seilduksgata 8	0553 OSLO
Aspelin-Ramm Bolig AS	981 175 964	Postboks 389 Sentrum	0102 OSLO
Aspelin-Ramm Bolig AS	981 175 964	Postboks 389 Sentrum	0102 OSLO
Peter R. Groth	20087630154	Prof. Dahlsgt. 21 B	0353 OSLO
Per Gjesbach	22035435151	Singasteinveien 13 B	0198 OSLO
Gunnar H. Kind	14116147913	Drammensveien 93 B	0271 OSLO
Sverre Fjeldstad / Cecilie Trædal Flem	02057345511 / 28057143888	Ullevålsveien 95 D	0359 OSLO

4. Sameiegjenstand

Sameiet eier en eksklusiv og stedsvarig bruksrett til 11 parkeringsplasser i garasjeanlegget på g.nr 208, b.nr 287 i Oslo kommune i henhold til tinglyst avtale.

Hver eierandel gir rett til å disponere 1 parkeringsplass

5. Sameiets formål

Sameiets formål er å eie bruksrettigheten samt forvalte og drifte de tilknyttede parkeringsplassene.

6. Fordeling av felleskostnader

Driftsutgifter fordeles likt pr. andel. Styret har fullmakt til å fastsette betalingsintervall og gjennomføre hensiktsmessig innkreving. Det løper forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Sameierne hefter internt pro-rata, likt pr andel, for sameiets forpliktelser i forhold til tredjemann.

Sameiets kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget er regulert av erklæringen om bruksrett. Denne avtalen kan ikke reforhandles uten samtykke fra samtlige sameiere. Utover dette påløper kostnader til administrasjon og drift av selve sameiet.

Sameiets samlede kostnader benevnes felleskostnader.

7. Mislighold av betalingsforpliktelser

Dersom sameier vesentlig misligholder sin plikt til betaling av felleskostnader, har sameiet rett til å innløse andelen til markedspris, og motregne utestående beløp mot innløsningssummen.

8. Sameiermøtet og representasjon

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Hver sameier er representert med én representant. Representanten har tale- og stemmerett. Hver av sameierne kan i tillegg sende én observatør uten stemmerett.

På sameiermøtet stemmes det i henhold til eierandel. Vedtak på sameiermøtet treffes ved vanlig flertall, om ikke annet framgår av vedtektene eller lov. Ved stemmelikhet avgjøres saken etter loddtrekning.

9. Innkalling til sameiermøtet og saksliste

Ordinært sameiermøte skal holdes årlig innen 1. mars. Sameiets styreleder plikter å innkalle til sameiermøte. Innkallingen skal være skriftlig og sendes med minst 4 ukers varsel til sameierne. Saker som skal behandles på sameiermøtet må være fremmet til sameiets styre senest 8 uker før årsmøtet. Alle saker og saksdokumenter som skal behandles på sameiermøtet skal tas med i innkallingen.

På ordinært sameiermøte behandles følgende saker:

a. Godkjenning av årsmelding, årsregnskap og budsjett
b. Disponering av overskudd/ dekning av underskudd
c. Fastsettelse av styrehonorar
d. Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
e. Valg av revisor
f. Saker til behandling

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når en eller flere sameiere skriftlig krever det. Det ekstraordinære sameiemøtet skal avholdes senest 14 dager etter at det er fremsatt krav om det. For øvrig gjelder reglene om ordinært sameiermøte så langt de passer.

11. Styret

Styret står for den daglige driften av sameiet og treffer avgjørelser i alle saker som ikke etter lov eller vedtekt skal avgjøres på sameiermøtet.

Styrets leder, medlemmer og varamedlem velges for ett år av gangen. Forslag til leder, styremedlemmer og varamedlem fremmes av en valgkomité på sameiermøtet.

Styret skal, i tillegg til en styreleder, bestå av 2 ordinære styremedlemmer. Ingen sameier kan ha flere enn ett ordinært styremedlem. Det skal også velges 1 varamedlem.

Styreleder innkaller til styremøte, skriftlig og med minst 7 dagers varsel, dersom denne eller minst ett styremedlem finner det nødvendig.

Vedtak på styremøte fattes med vanlig flertall dersom ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken av styreleder. Det må være minst 2 til stede for at styret skal være vedtaksført.

Representantene i sameiermøtet skal få tilsendt referat fra styremøtene.

Styret legger frem avsluttet årsregnskap for foregående år samt budsjett for påfølgende år for godkjenning på sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å sende melding til Enhetsregisteret om endringer i styresammensetning.

12. Disposisjonsrett

Leder i sameiets styre har disposisjonsrett for inntil kr. 10. 000,- pr. sak.

For beløp over kr. 10 000,- har leder sammen med ett styremedlem disposisjonsrett. Saker av vesentlig betydning skal styrebehandles før utbetaling.

Alle økonomiske disposisjoner skal redegjøres for på påfølgende styremøte i sameiet.

13. Fordeling og bruk av parkeringsplassene

Styret har fullmakt til å fordele plassene mellom sameierne og kan omfordele når saklig grunn tilsier det, eksempelvis at en av sameierne har behov for en spesiell plass grunnet funksjonshemning. Styret har fullmakt til å lage egne ordensregler for bruk av parkeringsplassene

Sameierne er forpliktet til å følge husordensreglene i Eierseksjonssameiet H16, så langt de passer, ved bruken av parkeringsplassene.

14. Utleie av parkeringsplass

Sameierne har rett til å leie ut parkeringsplass knyttet til andelen.

Utleie til personer som ikke er seksjonseier eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H 16 kan kun skje etter samtykke fra styret dersom det dokumenteres at det er gjort tilfredsstillende forsøk på å få leid ut plassen til seksjonseiere eller beboere/leietakere.

15. Salg av eierandel

Sameierne har rett til å selge eierandel. Ved eierskifte kan andel kun overføres til personer som eier seksjon eller er bosatt/leietaker i Eierseksjonssameiet H16.

Sameierne plikter å selge eierandelen dersom vedkommende selger sin seksjon og fraflytter Eierseksjonssameiet H16. Sameiere som ikke er seksjonseiere plikter å selge sin eierandel når de fraflytter bolig/lokale i Eierseksjonssameiet H16.

Aspelin Ramm Bolig AS har rett til å sitte med sine eierandeler på ubestemt tid, men er ved videresalg bundet av de samme regler som øvrige sameiere.

Ved arv av eierandel, uten at arvingen bosetter seg i Eierseksjon H16 eller erverver eierseksjon, må eierandelen overføres til noen innenfor kretsen definert i 1. ledd.

Salg eller annen overføring av eierandelen skal varsles styret i sameiet slik at forkjøpsrett kan utlyses.

Eierandelen justeres forholdsmessig ved inntreden av nye sameiere. Styret har fullmakt til å endre vedtektenes § 3 endres i tråd med dette, og vedtektsendring skal gjøres innen 14 dager.

16. Forkjøpsrett

De andre sameierne i det tingsrettslige sameiet har forkjøpsrett ved salg av eierandel. Forkjøpsrett utøves ved å varsle selger om at man ønsker å tre inn i høyeste bud.

Sameierne har 20 dager til å utøve sin forkjøpsrett. Fristen starter å løpe fra styret mottar varsel ihht § 15,5. ledd. Dersom det skulle være flere sameiere som er interessert i å overta eierandelen, skal styret foreta loddtrekning for å avgjøre hvem som skal ha rett til å tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten gjelder ikke i tilfeller der salg/overføring av eierandel i sameiet er en del av transaksjon der også seksjon i Eierseksjonssameiet H16 overføres til samme person.

17. Endring av vedtekter

Endringer krever enstemmighet blant sameierne. Vedtektsendring skal behandles på sameiermøtet.

Vedtektsendring kan også gjøres ved flertallsbeslutning dersom skifteretten godkjenner endringen.

18. Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

19. Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET H16 – KVARTALET

(vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.11.05)
(sist endret på ordinært årsmøte 21.09.2021)

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre brukere av næringslokaler og beboere i sameiet for Hausmannsgate 16, Østre Elvebakke 7 og 5, et trivelig og godt bomiljø. Vi tilstreber å ha det rent, pent og ryddig.

GENERELT

1. Disse husordensreglene skal sikre et godt miljø for beboerne og næringsvirksomheten i sameiet som benytter bygg A, B, C.

2. Alle som benytter arealer i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Spesielt ansvarlige for at reglene overholdes er eier og leietagere av næringslokaler, samt eiere og leiere av boenheter. Andre som gis adgang til leie av næringslokale for ulike arrangementer skal gjøres oppmerksom på og følge husordensreglenes bestemmelser.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Det skal i tillegg velges to **tilsynsansvarlige, en** fra næringsdelen og en fra boligdelen for å hjelpe styret med dette.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.

5. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

RO

6. På hverdager mellom kl. 24.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også i korridorer, svalganger, inngangspartier og utearealer som tilhører seksjonene. For boligdelen skal det på hverdager være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00. På helligdager, lørdag og søndag skal det være ro mellom kl 24.00 og 10.00. Det henstilles til at det utvises normalt hensyn hva gjelder bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner og tørketromler. Dersom det avholdes fest eller arrangement med høyt lydnivå skal naboer varsles i hvert enkelt tilfelle. Sameiet forutsetter at næringsdelens virksomhet også er i samsvar med gjeldende kommunale forskrifter.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, må det

utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

Utvendige installasjoner

9. Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming. Styret arbeider med saken.

10. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller byggmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret. Herunder levegger, vindskjermer, markiser og lignende.

11. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

12. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst.** Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

13. I gjennomgående korridorer/rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander.

14. Sykler skal plasseres ute, eventuelt i bod.

15. Det er **ikke** tillatt å **røyke** i oppgangene, svalgangene og i innvendige fellesarealer.

KJELLERGANGER OG BODER

16. Dører inn mot parkeringskjeller skal **alltid** være **låst.**

17. Det er strengt **forbudt** å lagre **brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

FELLES TAKTERRASSER

18. Styret er ansvarlig for eventuelle innkjøp samt det rutinemessige vedlikehold av planter, møbler, med mer.

SØPPEL

19. Søppel skal kastes i sameiets avfallsdunker i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av avfallsdunkene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i avfallsdunk for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. For næringsdelen gjelder særskilte regler.

DYREHOLD

20. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

EIERSKIFTE

21. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

UTLEIE

22. Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

    Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 4 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

    Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

    Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene § 15.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet H16-kvartalet.**

Styret

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Robert Borgås
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260138 . Vår ref.: 1167-1-20 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet H16-Kvartalet
Organisasjonsnr:	988514101
Seksjonseier:	Ertzaas, Andreas Weldingh Korterud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Østre Elvebakke 5, 0182 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	208
Bnr.	287

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85853477.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til p-plass i Parkeringssameiet H-16. Vi er ikke forretningsfører for dette selskapet. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no
Felleskostnadene økte med 33,43 % fra 01.07.2026. I tillegg vil det komme en kapitalinnkalling nærmere vår/sommer 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208194127
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 458 524,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 838,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 838,00	3 786,74 fra 01.07.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	185,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 292,-
Annen formue:	300,-
Gjeld:	30 255,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208194127
Restsaldo:	30 098,27
Kapitalkostnader:	213,34
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 098,27,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Daniel Seeger, e-post: h16-kvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1167

SAMEIET H 16-KVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET H 16-KVARTALET

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

Dato for årsmøtet:

16. juni 2026 kl. 17:30, Aspelin Reitan Eiendom: Vulkan 16, 0178 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

OPPDATERT INFO: Oppdatert regnskap

Denne innkallingen sendes med oppdatert regnskap, da det ikke kom med i tidligere innkalling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse
9. Kapitalinnkalling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET H 16-KVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil Kumar Pathak er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Seeger og Håkon Block Vagle er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1167 Sameiet H16-Kvartalet Årsregnskap 2025 korr revisjon.pdf
2. 1167 Sameiet H16-Kvartalet Årsregnskap kommentarer 2026.pdf
3. Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår et lavere honorar i år (15.000 kr) enn foregående år (50.000 kr) i lys av sameiets økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder: Daniel Seeger

Styremedlem: Stian Fjellsøy

Vara: Kristin Blomkvist

Vara: Ingrid Svenneby-Opsahl

Roller og kandidater

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

- Daniel Seeger

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

- Stian Fjellsøy

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

- Ingrid Svenneby-Opsahl
- Kristin Blomkvist

Sak 8

Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling

Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.

Vedlegg

4. 2026 06 08 Årsmøte sak 8 forlik utbedring terrasse.pdf

Sak 9

Kapitalinnkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling

Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av fellesleie. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Vedlegg

5. 2026 06 08 Årsmøte sak 9 kapitalinnkalling.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har i 2025 hatt fysiske styremøter og en rekke dialoger på e-post og uformelle

møter. Sameiet er helt avhengig av en god dialog med Aspelin Ramm. Samarbeidet

fungerer godt.

Utover oppfølging av renhold, og løpende vedlikehold og drift har styret særlig vært engasjert i følgende:

Ansvar kostnader utbedring terrasse, tilbakebetaling lån

Det har pågått arbeid i styret for å forberede løsninger for førtidig tilbakebetaling av lånet som ble tatt opp ifm utbedring av terrassen i leilighet 608, ettersom en lang løpetid ikke anses økonomisk gunstig. Det har vært lange diskusjoner mellom boligdelen og næringsdelen om fordeling av kostnader for lånet - næringsdelen (Aspelin Ramm) mener at boligdelen er ansvarlig for 100%, mens boligdelen mener at lånet skal fordeles mellom bolig og næring etter den sameiebrøken som ellers gjelder (56,6% bolig og 43,4% næring) for bygget. Det har kommet et forlikstilbud fra næring, som skal behandles på årsmøtet 2026. Tilbakebetaling av lånet i den forbindelse blir foreslått av styret.

Økning felleskostnader

Styret har kartlagt diverse umiddelbare og fremtidige vedlikeholdsbehov, og vurdert disse. Økning av felleskostnader har over noen tid blitt diskutert som følge av dette.

Nærmiljøet

Det har pågått diskusjoner or arbeid med gårdeier i forbindelse med økende bråk, uro og forsøpling av området rundt bygget. Det har blitt gjennomført noen ulike tiltak av gårdeier, som økt belysning, klipping av store hekker og busker, noe økt vakthold. Men problemet består, og vil fortsatt være en oppgave for sameiet å håndtere og prøve å forebygge.

SAMEIET H16-KVARTALET
ORG.NR. 988514101, KLIENTNR. 1167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 623 684	1 623 684	1 624 000	1 895 000
Ladeinntekter elbil		0	1 655	0	0
Andre inntekter	3	30 900	30 000	30 000	1 808 214
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 654 584**	**1 655 339**	**1 654 000**	**3 703 214**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-15 000	-50 000	-50 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 656	-7 245	-7 000	-8 185
Forretningsførerhonorar		-113 075	-108 725	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-64 624	-36 490	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-42 639	-162 874	-193 000	-450 000
Forsikringer		-382 406	-338 685	-436 000	-488 320
Kommunale avgifter		0	-148 897	-222 580	-445 135
Kostnader sameie	8	-53 881	-144 441	0	0
Energi/fyring	9	-92 632	-113 487	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 960	-160 015	-184 000	-159 960
Andre driftskostnader	10	-269 717	-265 369	-223 000	-269 717
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 203 705**	**-1 543 278**	**-1 827 000**	**-2 161 402**
DRIFTSRESULTAT		**450 879**	**112 062**	**-173 000**	**1 541 812**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 191	34 556	0	0
Finanskostnader	12	-116 138	-126 105	-113 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-77 948**	**-91 549**	**-113 000**	**-87 000**
ÅRSRESULTAT		**372 931**	**20 512**	**-286 000**	**1 454 812**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		372 931	20 512		

SAMEIET H16-KVARTALET
ORG.NR. 988514101, KLIENTNR. 1167

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 233	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 330	13 330
Andre kortsiktige fordringer	13	105 083	0
Driftskonto OBOS-banken		223 419	68 180
Sparekonto OBOS-banken		584	564
SUM OMLØPSMIDLER		**345 649**	**82 074**
SUM EIENDELER		**345 649**	**82 074**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 404 665	-1 777 596
SUM EGENKAPITAL		**-1 404 665**	**-1 777 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 466 107	1 481 431
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 466 107**	**1 481 431**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 008	31 722
Leverandørgjeld		5 973	270 861
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		7 050	7 050
Påløpte renter		566	616
Annen kortsiktig gjeld	16	232 610	67 990
SUM KORTSIKTIG GJELD		**284 207**	**378 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 649**	**82 074**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.06.2026
Styret i Sameiet H16-kvartalet

Daniel Seeger /S/ Kristin Blomkvist /S/ Håkon Block Vagle /S/

Tomas Lagerfelt /S/ Stian Engebretsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 445 844
Lokaler	177 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 623 684**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	30 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 900**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 656
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 656**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 432
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 639**

NOTE 8
KOSTNADER SAMEIE

Ubetalt moms 2024	72 487
Påløpte kostnader Aspelinn Ramm Drift AS	87 602
Kreditnota påløpte kostnader Aspelinn Ramm Drift AS	-106 208
SUM KOSTNADER SAMEIE	**-53 881**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 632
SUM ENERGI / FYRING	**-92 632**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-5 230
Renhold ved firmaer	-115 759
Snørydding	-101 940
Andre driftskostnader	-1 832
Andre kontorkostnader	-41 857
Bank- og kortgebyr	-3 099
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-269 717**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	37 621
Renter av driftskonto i OBOS-banken	160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
Andre renteinntekter	267
SUM FINANSINNTEKTER	**38 191**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-109 545
Renter på leverandørgjeld	-1 669
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-116 138**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gjensidige Forsikring	105 083
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**105 083**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2025	**2024**
Andel bolig	-515 821	-900 749
Andel næring	-888 844	-876 847
SUM EGENKAPITAL	**-1 404 665**	**-1 777 596**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	18 569	
Nedbetalt i år	15 324	
		-1 466 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 466 107**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetninger	-3 810
Avsatt styrehonorar 2024	-50 000
Utbetaling til feil selskap, tilbakebetales i 2026	-178 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-232 610**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er på **kr 1 654 584**

Driftskostnadene er på kr **-1 203 705**, og noe lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat **kr 372 931** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 61 442**

.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med **kr 450 000** til større vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 33,43 % økning av felleskostnadene
fra 01.07.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet H16-Kvartalet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet H16-Kvartalet som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCIW-GO9WS

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 25. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCIW-GO9WS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-25 10:28:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B5N1R-2NLTV-7PQQW-J5X1V-8JCJW-GO9WS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak nummer 8 - Forliksforslag vedrørende kostnader til utbedring av terrasse

Styret legger frem saken om fordeling av kostnadene ved reparasjon av terrasse i bygg C. Årsmøtet skal ta stilling til om sameiet bør akseptere et forlik hvor næringsdelen dekker 30 % av kostnadene.

1. Sakens faktiske side

Saken gjelder terrassen i bygg C, som består av både boligdel og næringsdel. I 2018 oppsto det lekkasje til en toppleilighet fordi overgangen mellom terrasse og vegg ikke var tett. Etter flere forsøk ble skaden utbedret i sameiets regi i 2023. Terrassen er både privat uteplass og en del av byggets ytre konstruksjon og tak, noe som gjør spørsmålet om kostnadsfordeling mindre opplagt enn ved ordinært vedlikehold av en privat terrasse. Kostnaden ble finansiert ved lån på kr 1 500 000.

Det er enighet om at arbeidene måtte utføres, men uenighet om kostnadsfordelingen. Boligdelen mener kostnaden bør fordeles etter fordelingsnøkkelen i bygg C, slik at bolig dekker 56 % og næring 44 %. Næringsdelen mener boligdelen i utgangspunktet må dekke hele kostnaden, men har tilbudt et forlik hvor næring dekker 30 %. Det har pågått en diskusjon mellom bolig og næring over lengre tid om dette.

2. Juridiske argumenter i saken

Etter boligdelens syn finnes gode argumenter for at kostnaden bør deles 56/44 mellom bolig og næring. Det viktigste er at terrassen ikke bare er en privat uteplass, men også del av byggets konstruksjon og tak, noe som taler for at kostnaden ikke bør bæres av boligdelen alene. Når en bygningsdel både har betydning for den enkelte seksjon og for byggets funksjon som helhet, kan det tale for en delt kostnadsfordeling.

Samtidig er vedtektene ikke helt klare. Næringsdelen mener at terrassen naturlig hører til boligdelen, fordi den disponeres av en boligseksjon og ligger i tilknytning til boligdelen. Det foreligger derfor en reell risiko for at boligdelen kan tape en rettssak og bli sittende med hele kostnaden. De juridiske momentene nevnt ovenfor er også underbygget ved innhentet ekstern juridisk bistand.

3. Styrets vurdering og anbefaling

Dersom boligdelen får fullt medhold i en eventuell rettssak, vil næringsdelen dekke kr 660 000 og boligdelen kr 840 000, etter ordinær sameiebrøk. Etter forliksforslaget vil næringsdelen dekke kr 450 000 og boligdelen kr 1 050 000. Maksimal oppside for boligdelen ved å gå til en eventuell rettssak for å få dekket 44 % av kostnaden, er dermed kr 210 000. Dersom boligdelen taper, kan den måtte

dekke hele kostnaden på kr 1 500 000, det vil si kr 450 000 mer enn etter forliket, i tillegg til egne og eventuelt motpartens saksomkostninger.

Alternativ	Næringsdel	Boligdel	Kommentar
Boligdelen får medhold i retten (44 %)	kr 660 000	kr 840 000	Beste økonomiske utfall for boligdelen
Forliksforslag (30 %)	kr 450 000	kr 1 050 000	Styrets anbefalte løsning
Boligdelen taper i retten	kr 0	kr 1 500 000	I tillegg ansvar for egne og motpartens saksomkostninger

Boligdelens representanter i styret mener det finnes gode argumenter for at næringsdelen burde dekke 44 %, men vurderer prosessrisikoen og den mulige økonomiske nedsiden ved en rettssak som for høy. Den mulige gevinsten ved å gå videre er begrenset til forskjellen mellom 30 % og 44 % dekning, mens risikoen ved tap er at boligdelen må dekke hele kostnaden og i tillegg kan bli belastet med betydelige saksomkostninger. Styret anbefaler derfor at årsmøtet godkjenner en minnelig løsning hvor næringsdelen dekker 30 % av kostnadene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.

Sak nummer 9 - Kapitalinnkalling

Styret foreslår en kapitalinnkalling fra sameierne som skal dekke nedbetaling av utestående lån samt etterbetaling av felleskostnader første halvår 2026.

Renten på lånet nevnt i sak 8 er 7,05 %, og utestående per i dag er 1 458 524 kr. Rentekostnadene på sameiets lån er høyere enn det den enkelte normalt vil kunne oppnå gjennom privat boliglån. Dette skyldes blant annet at sameiet ikke kan stille sikkerhet på samme måte som privatpersoner. Styret vurderer derfor at det vil være økonomisk gunstig å betale ned lånet. Gitt at årsmøtet godkjenner forliket foreslått i sak nummer 8, vil totalt lånebeløp som skal tilbakebetales ved siste avdrag fra sameierne 1. desember 2026, være 1 535 524 kroner (inkludert renter for resten av 2026).

Etterbetaling av felleskostnader for januar–juni 2026 anses nødvendig for å få inn midler til vedlikehold. Vi har en del vedlikeholdstiltak som vi planlegger å gjennomføre i 2026/2027, blant annet vask av vegger i svalgang, reparasjon av betonggulv i svalganger og 6. etg., utbedring av trapp og håndløpere på fellesterrassen, utskiftning av varmevifte i bodrom, nye vannmålere, samt en del mindre tiltak i oppgang og fellesområder. I tillegg kommer ytterligere vedlikehold de neste årene som følge av byggets aldring. Endelig har det vært generell prisstigning i samfunnet, som også påvirker sameiets løpende utgifter. Sameiet har en kassekreditt på 200 000 kr som ofte må benyttes for å dekke løpende utgifter, og det bør unngås på grunn av rentebelastningen dette medfører.

Styret foreslår at det vedtas en kapitalinnkalling på 1 806 840 kroner, som skal innbetales av sameierne i tre like avdrag: 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Totalt foreslått kapitalinnkalling fordeler seg som følger:

Nedbetaling av langsiktig lån etter reparasjon	**Kroner**
Lånesaldo	1 458 524
Budsjettert rentekostnad for banklån i 2026	77 000
Sum til fordeling	**1 535 524**
herav fordelt på næring (30 pst.)	460 657
herav fordelt på bolig (70 pst.)	1 074 867
Etterbetaling av økte felleskostnader for første halvår 2026	**Kroner**
Fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av felleskostnader	271 316
Sum total kapitalinnkalling	**1 806 840**

Den totale kostnaden for hver enkelt sameier vil være et beløp tilsvarende ca. 8,2 x månedlig felleskostnad (etter siste justering) for angjeldende sameier, mens hvert av de tre avdragene vil tilsvare ca. 2,7 x månedlig felleskostnad.

Statkraft Internal

Foreslått vedtak: Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av felleskostnader. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.

Statkraft Internal

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.06.26
Selskapsnummer: 1167 **Selskapsnavn:** SAMEIET H 16-KVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET H 16-KVARTALET

Organisasjonsnummer: 988514101
Møtet ble avholdt 16. juni kl. 17:30, Aspelin Reitan Eiendom: Vulkan 16, 0178 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kine S. Arnestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Seeger og Håkon Block Vagle er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår et lavere honorar i år (15.000 kr) enn foregående år (50.000 kr) i lys av sameiets økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 15 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder: Daniel Seeger

Styremedlem: Stian Fjellsøy

Vara: Kristin Blomkvist

Vara: Ingrid Svenneby-Opsahl

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Seeger

Følgende stilte til valg:
Daniel Seeger

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Fjellsøy

Følgende stilte til valg:
Stian Fjellsøy

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristin Blomkvist
Wilhelm Meyer

Følgende stilte til valg:
Kristin Blomkvist
Wilhelm Meyer

8. Forliksforslag vedrørende kostnader utbedring terrasse

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at kostnadene til utbedring av terrasse tilknyttet leilighet 0608 fordeles med 70 % på boligdelen og 30 % på næringsdelen, i tråd med det fremlagte forliksforslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Kapitalinnkalling

Sammenfatning av saken finnes i vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Styrets innstilling i saken finnes i vedlagte dokument.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på til sammen kr 1 806 840. Av dette gjelder kr 1 535 524 nedbetaling av sameiets lån og renter, fordelt med kr 460 657 på næringsdelen og kr 1 074 867 på boligdelen, mens kr 271 316 gjelder etterbetaling av felleskostnader for første halvår 2026 og fordeles etter vanlig nøkkel for innkreving av fellesleie. Kapitalinnkallingen innbetales i tre like avdrag med forfall 1. august 2026, 1. oktober 2026 og 1. desember 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen er digitalt signert av:

Kine S. Arnestad /s/ møteleder/protokollfører	*Daniel Seeger /s/* protokollvitne	*Håkon Block Vagle /s/* protokollvitne

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR: 38404
17 JUN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSANNERENBETE

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	287		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
981175964	ASPELIN-RAMM BOLIG AS		

Doknr: 38404 Tinglyst: 17.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	3721		11	B	~~95~~		21	B	66		31	B	~~65~~	
2	N	2203		12	B	~~94~~		22	B	64		32	B	~~71~~	
3	N	1176		13	B	~~89~~		23	B	90		33	B	51	
4	N	2672		14	B	~~88~~		24	B	53		34	B	78	
5	N	560		15	B	57		25	B	80		35	B	51	
6	N	373	BG	16	B	79		26	B	52		36	B	34	
7	B	90		17	B	48		27	B	91		37	B	34	
8	B	~~97~~		18	B	66		28	B	~~65~~		38	B	34	
9	B	~~95~~		19	B	67		29	B	~~71~~		39	B	34	
10	B	~~93~~		20	B	66		30	B	47		40	B	32	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN Se neste side

9/6-05 Rettet ett tall med R. Wasner. JHo

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring -

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	287		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
981175964	ASPELIN-RAMM BOLIG AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
41	B	58													
42	B	101													
43	B	97													
44	B	71													
45	B	72													
46	B	72													
47	B	72													
48	B	72													
49	B	77													
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 13.654 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

9/6-05 Rettet etter avtale med R. Wagner. JHo

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring -

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		PETER GROTH	
Oslo 11/3/05		ANNE SIIRI ØVASÆTER	

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - ...

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	287		1-49	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9. juni 2005	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

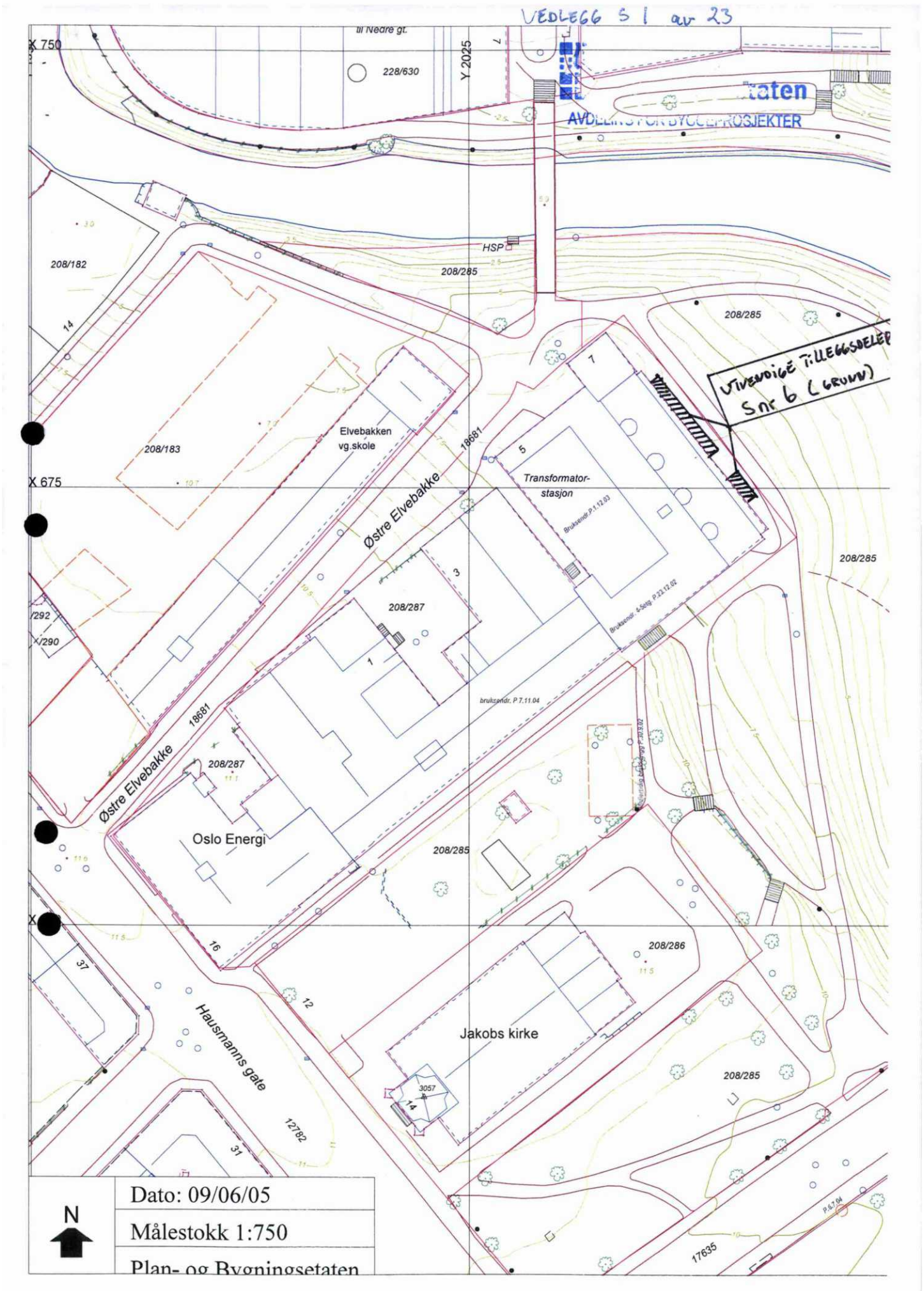
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side 1

S. 4.


VEDLEGG S 1 av 23
X 750
Y 2025
til Nedre gt.
228/630
AVDELINGSPORTAL SYKKELPROSJEKTER
HSP
208/182
208/285
208/183
Elvebakken vg.skole
18681
Østre Elvebakke
Transformator-stasjon
X 675
208/287
208/292
208/290
Oslo Energi
208/286
Jakobs kirke
Hausmanns gate
12782
3057
17635
N
Dato: 09/06/05
Målestokk 1:750
Plan- og Bygningsetaten

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

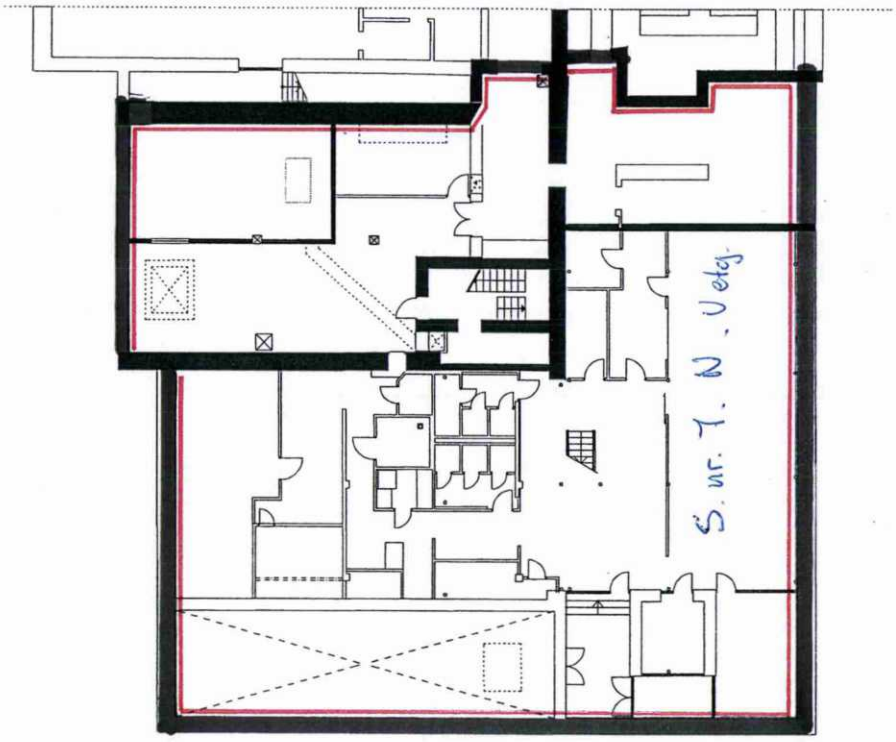
A38

Vedlegg S. 2 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan_U. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	26.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	A100
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

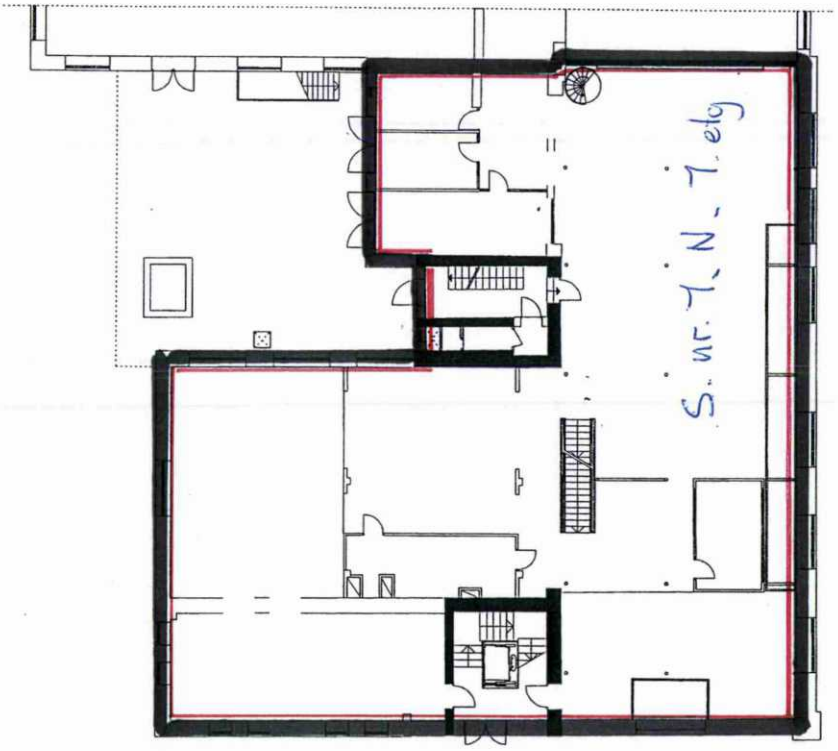
A38

Vedlegg S. 3. av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN Gnr. 208 Bnr. 287
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan -1. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	26.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	A001
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

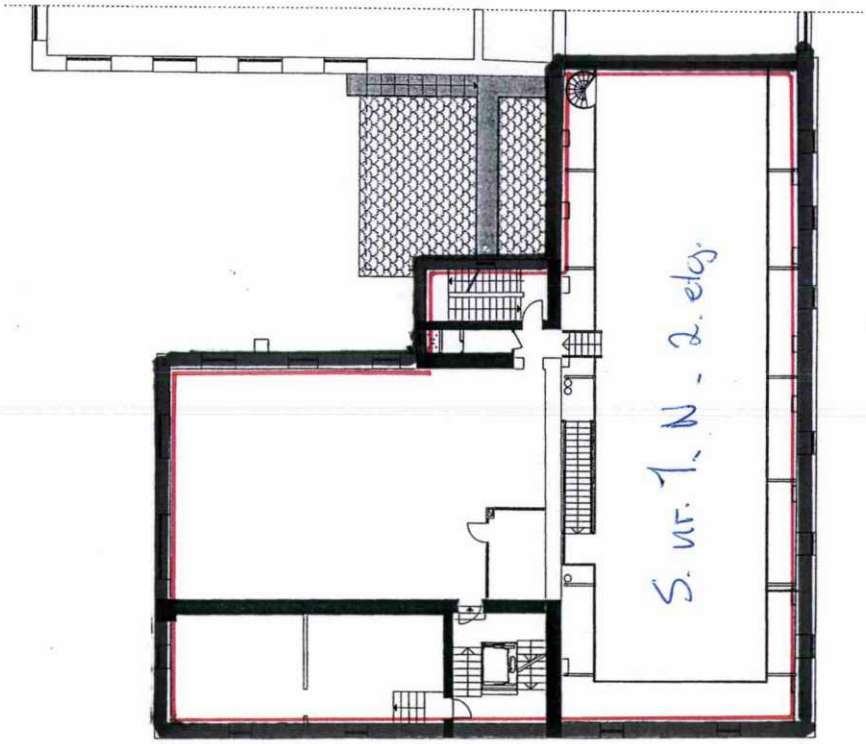
A38

Vedlegg S. 4 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVERÅKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan -2. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	26.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	A002
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

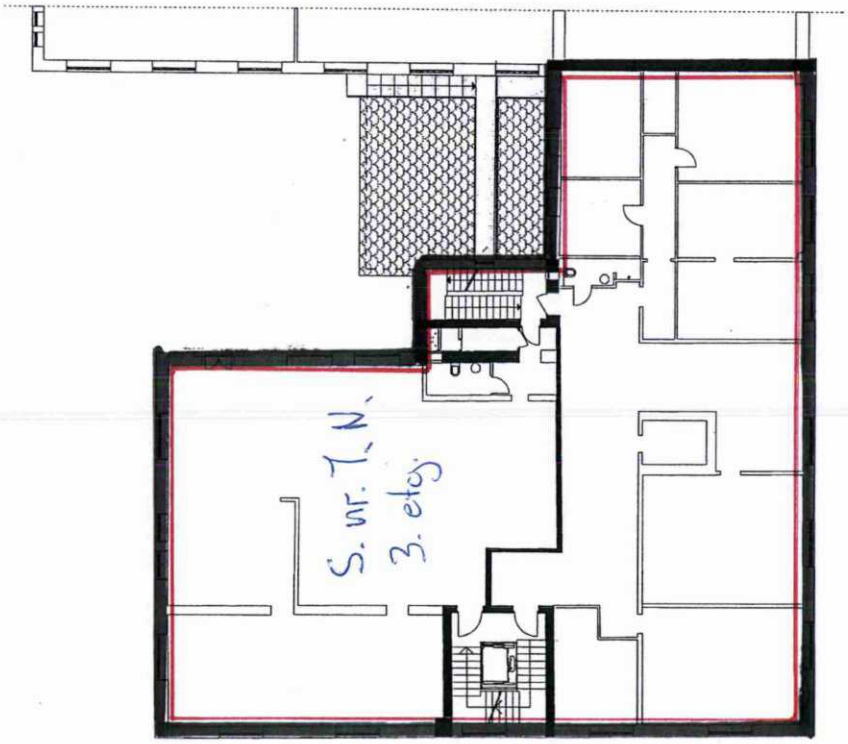
A38

Vedlegg S. 5 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVERAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan_3. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	26.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	A103
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

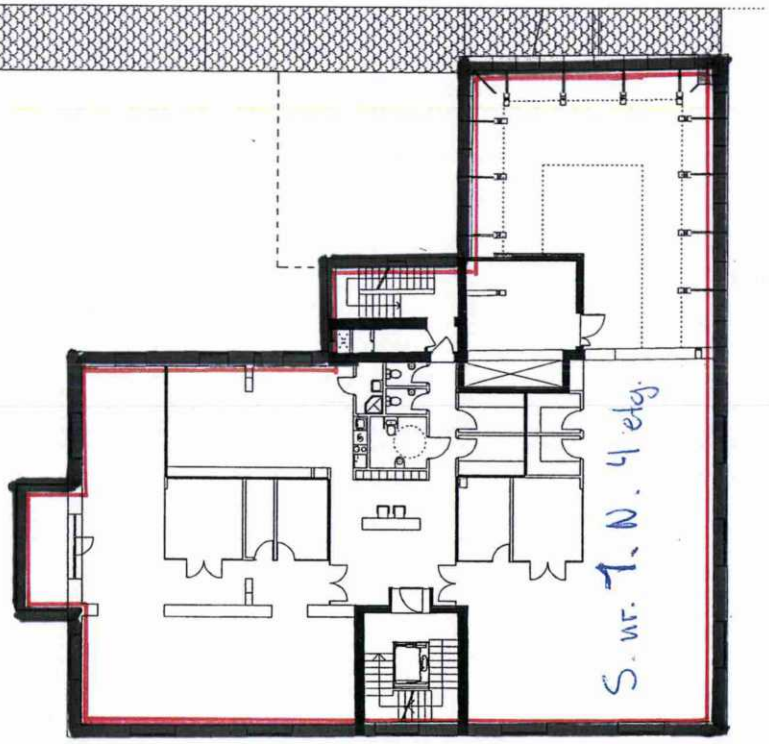
Vedlegg S. 6 av 23

A38

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN Gbr. 308 Bnr. 287
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan _4. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	26.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	A104
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

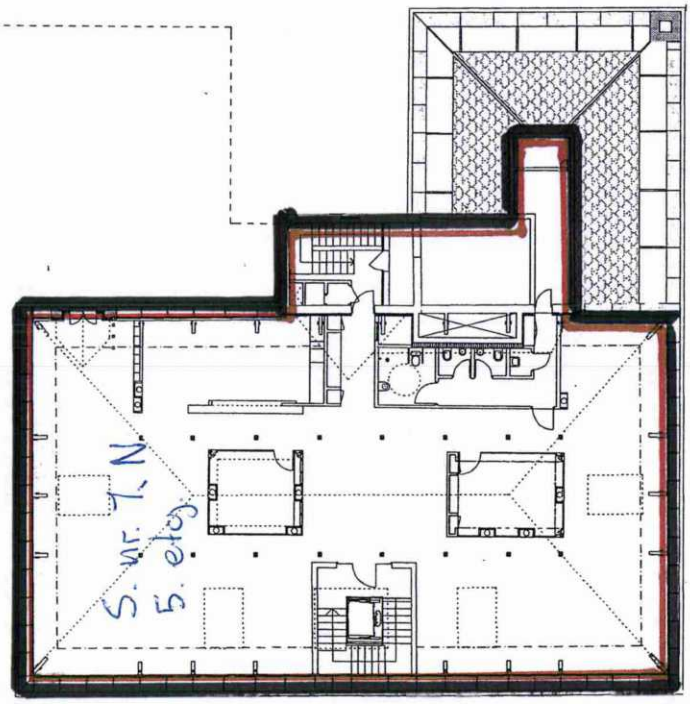
A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

Vedlegg S. 7 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN Gnr. 208 Bnr. 287
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG A Plan -5. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	A105
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

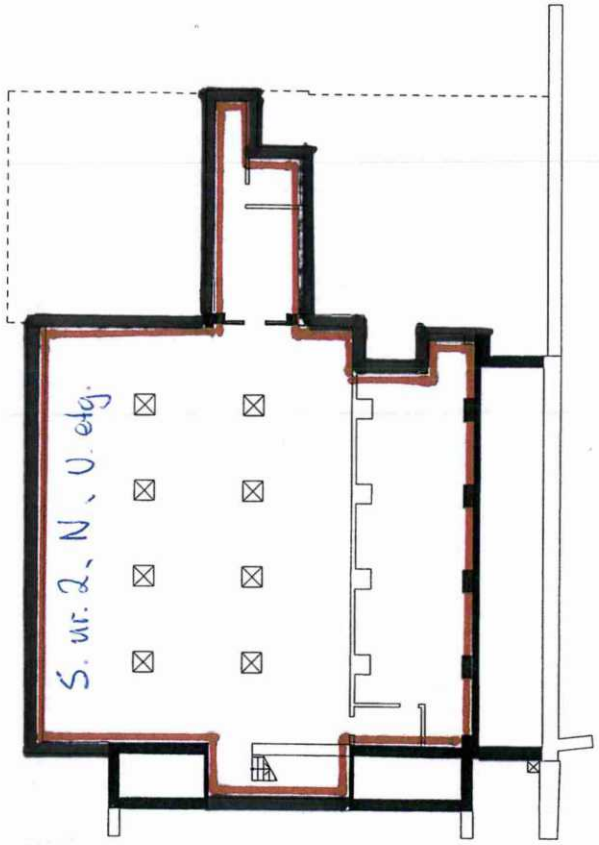
A38

Vedlegg S. 8 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG E Plan _U etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	E100
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

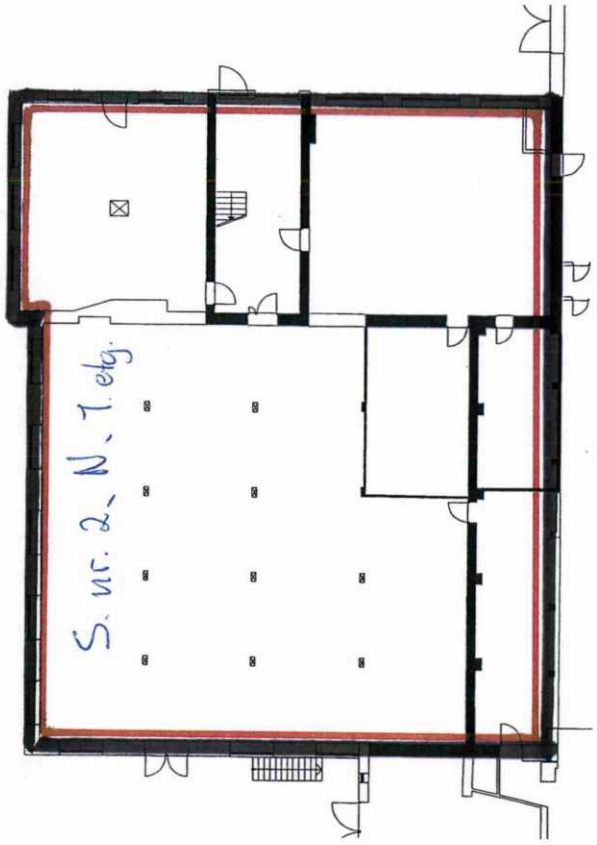
A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

A38

Vedlegg S. 9 av 23
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN Gnr. 208 Bnr. 257
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG E Plan_1 etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	E101
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

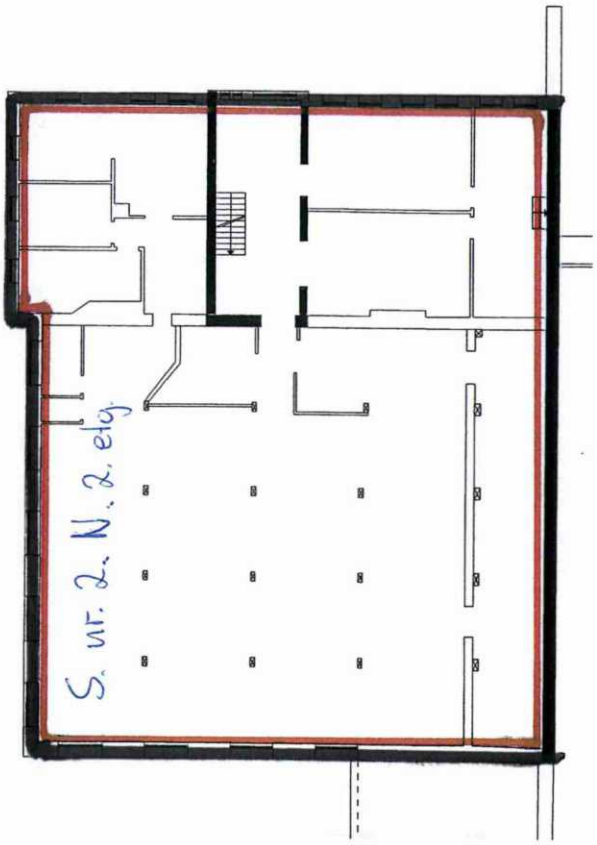
A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

Vedlegg S. 10 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG E Plan 2 etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	E102
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

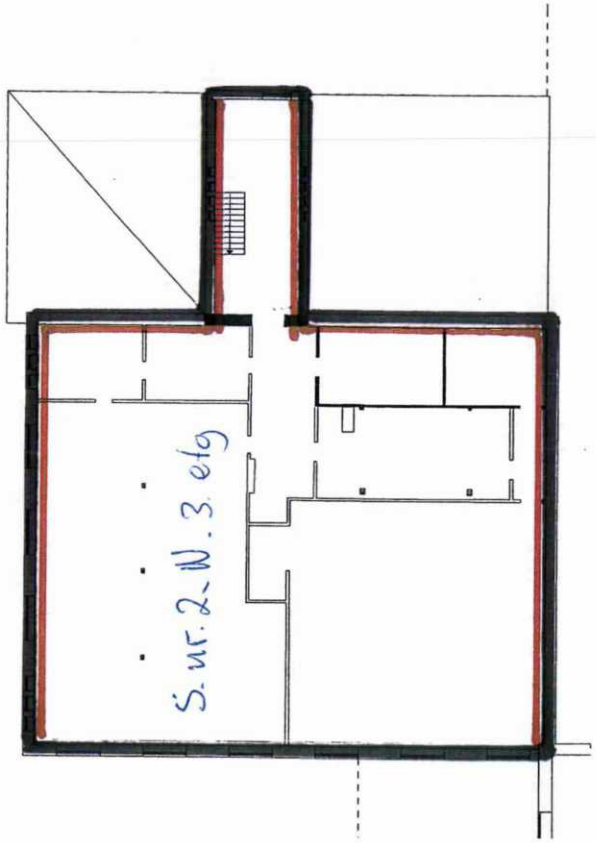
A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

Vedlegg S. 11 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG E Plan_3 etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	E103
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg S. 12 av 23

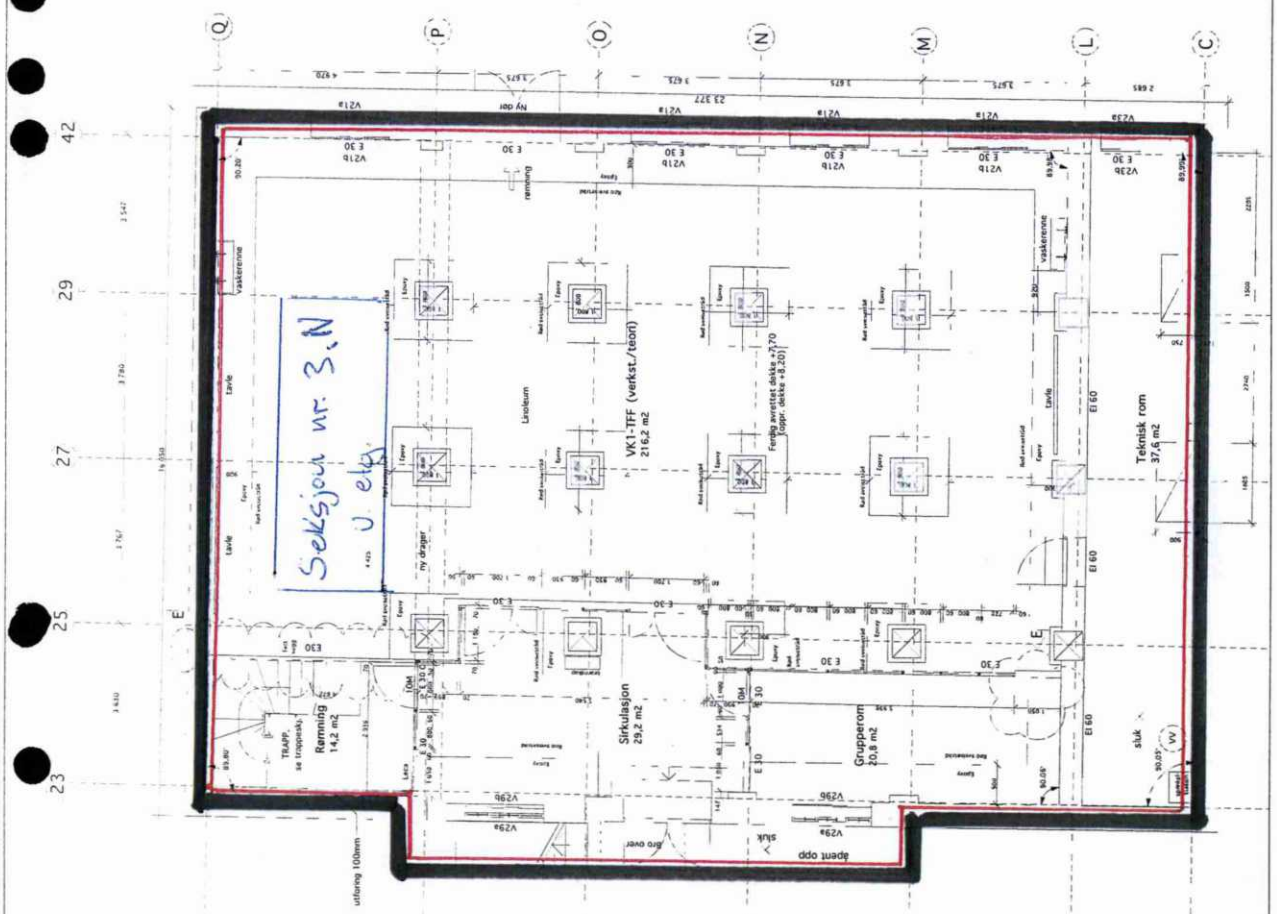
Plan- og

FORBYGGEPP

ARBEIDSTEGNING
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

A38

Gnr. 208 Bnr. 287



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg S. 13 av 23

Plan- og byggingsetaten

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

A38

10661 ELVEBAKKEN

Asplan Rønn Fjeldheim AS

ARKITEKT

Plan 1 etg

10661-A1150

17.12.01

1:50

G.nr. 208. Bnr 287

Seksjon nr 3 N
1. etg.

VK1 -TFF (verkst./teori)
252,3 m2

Lobby/Sirkulasjon
69,8 m2

Grupperom /lærer
15,4 m2

Rømning
6,3 m2

HC/WC
4,5 m2

WC
9,4 m2

WC
10,3 m2

Lager

BK

åpent opp

åpent ned

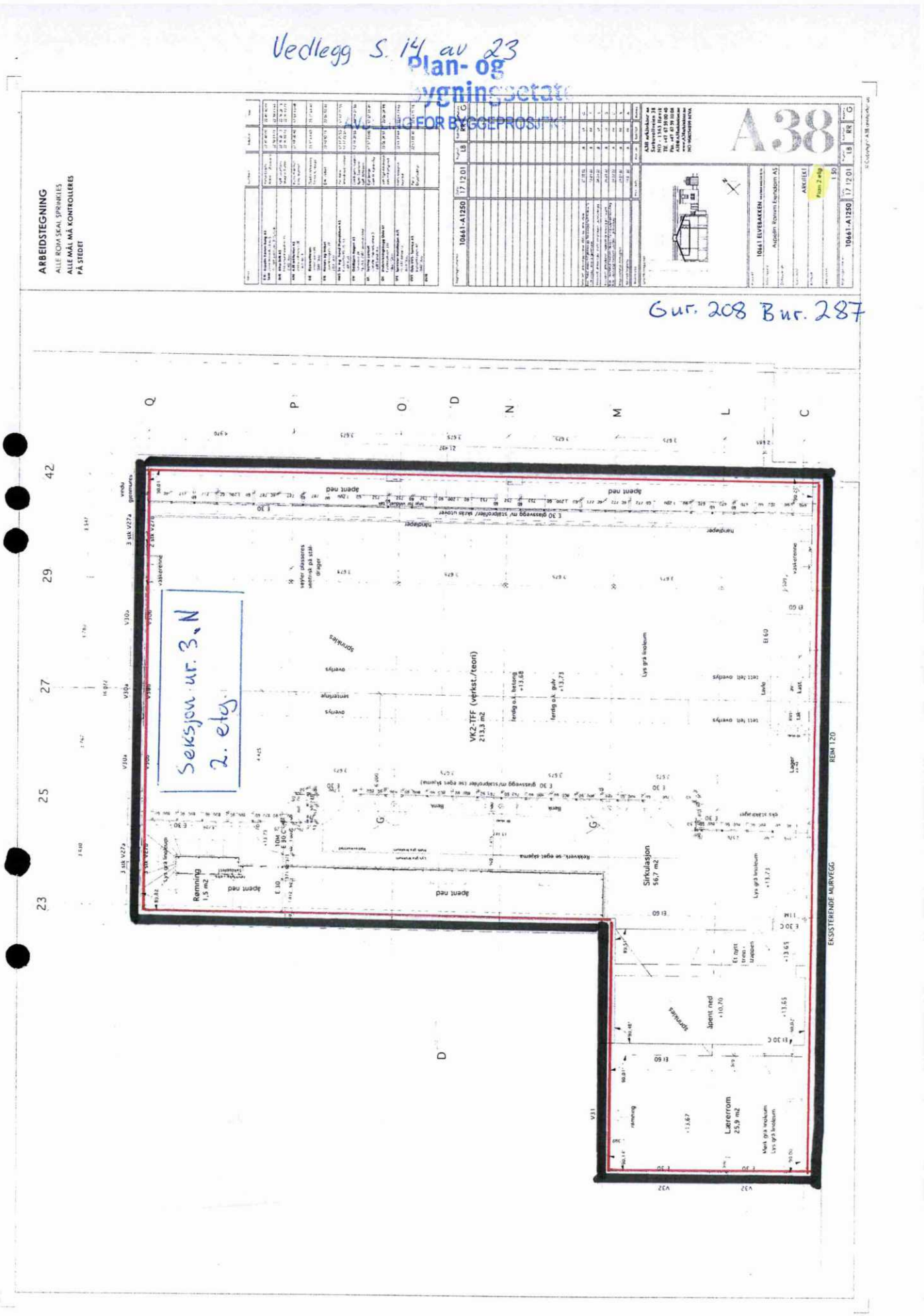
42
29
27
25
23

13

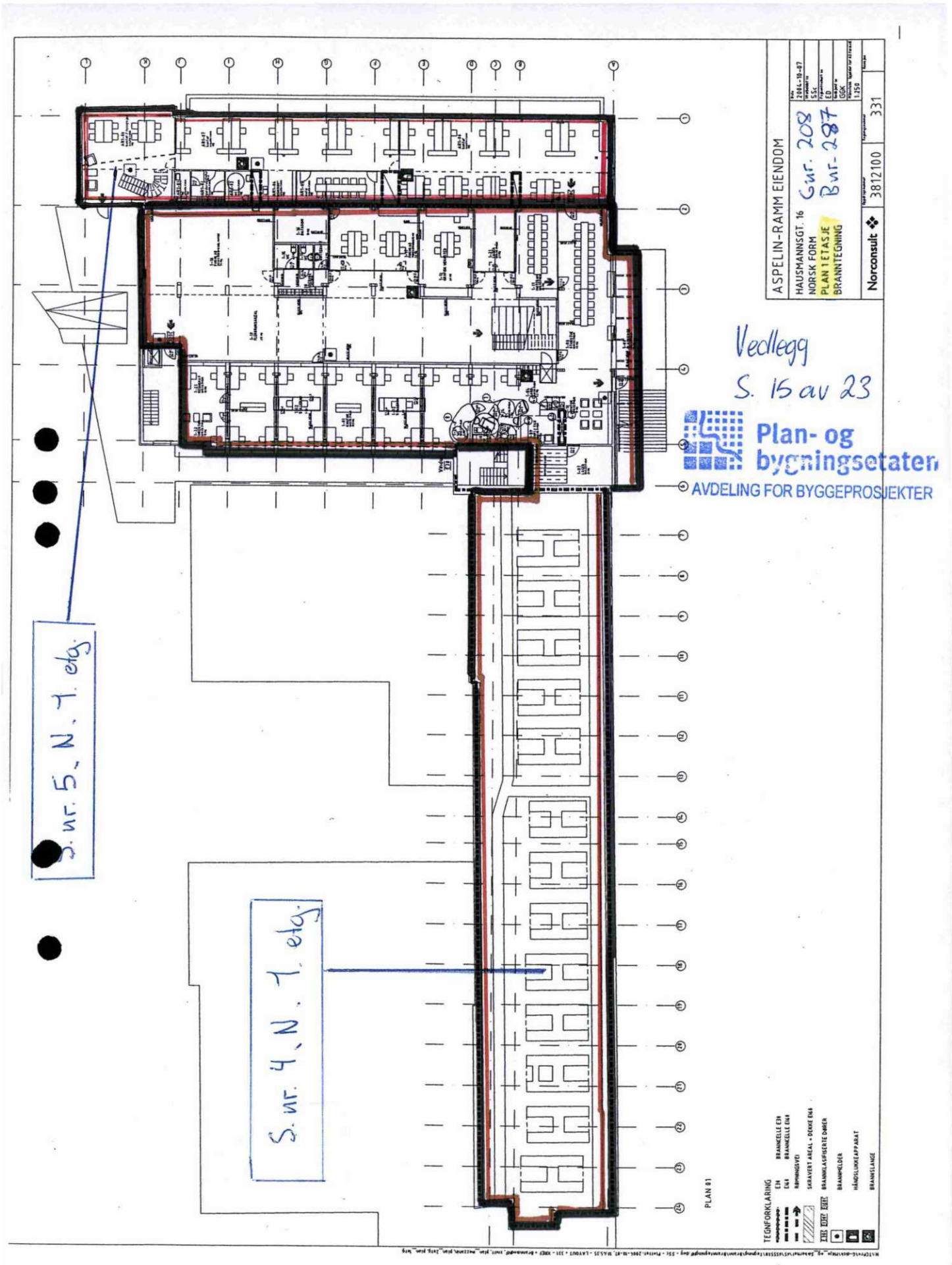
MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg S. 14 av 23

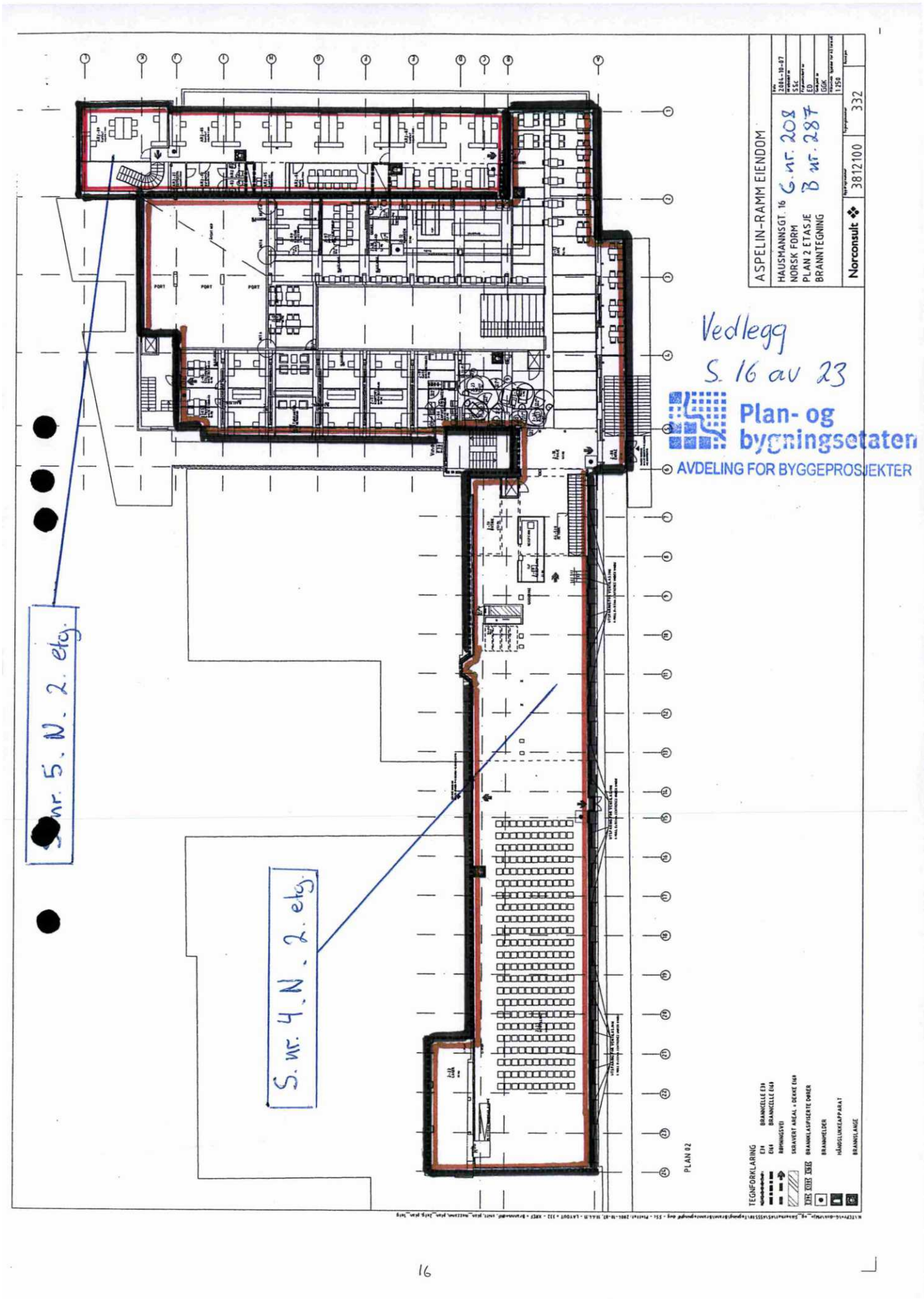
Plan- og
ygningsetat
FOR BYGGEPROSJEKT



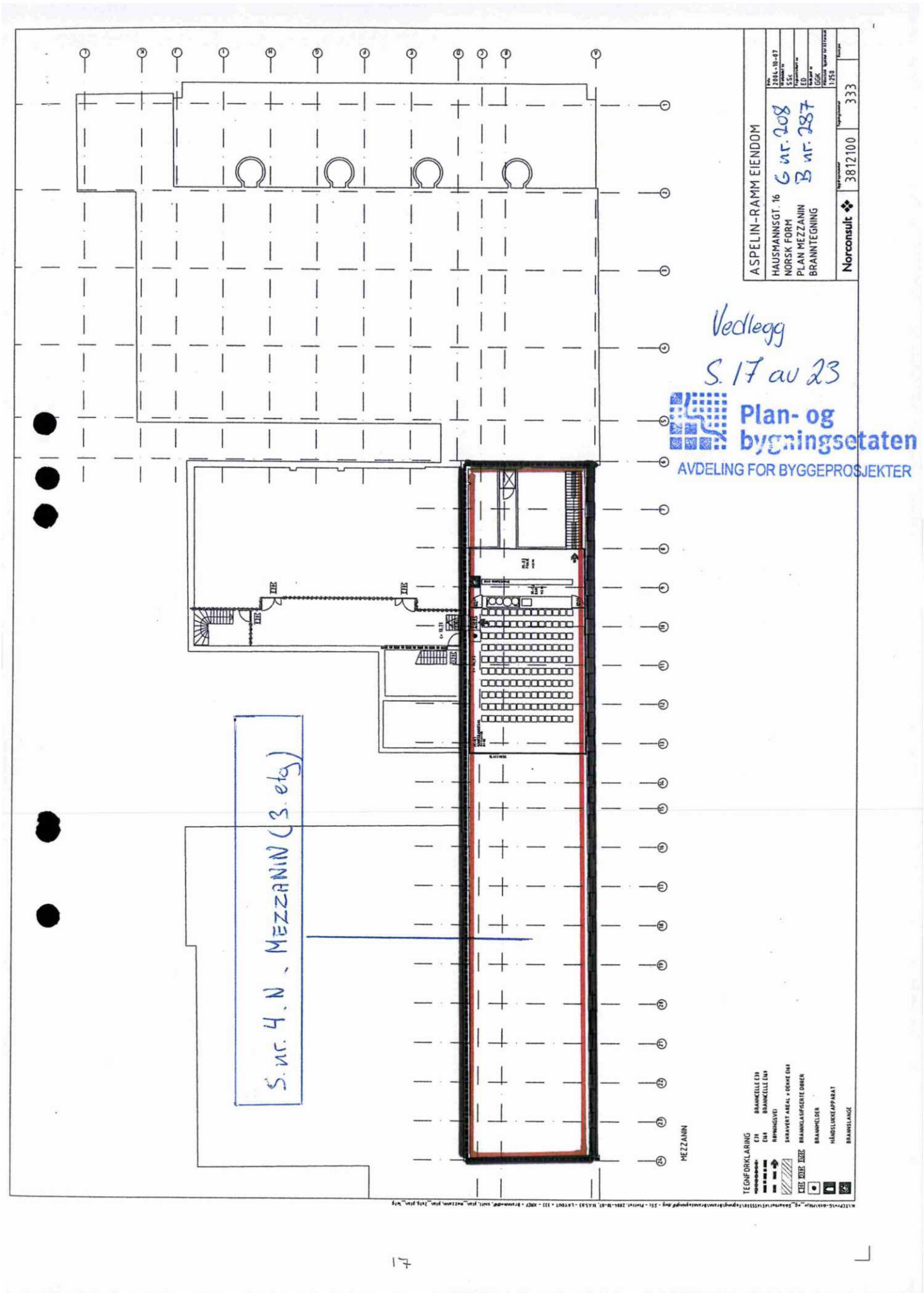
MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


ASPELIN-RAMM EIENDOM
HAUSMANNSGT. 16
NORSK FORM
PLAN 1 ETASJE
BRANNTEGNING
Gnr. 208
Bnr. 287
Norconsult
3812100
331
Vedlegg
S. 15 av 23
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
S. nr. 5, N. 1. etg.
S. nr. 4, N. 1. etg.
TEGNFORKLARING
PLAN 01

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


ASPELIN-RAMM EIENDOM
HAUSMANNSGT. 16
NORSK FORM
PLAN 2 ETASJE
BRANNTEGNING
G.nr. 208
B nr. 287
Norconsult
3812100
332
Vedlegg
S. 16 av 23
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
S. nr. 5. N. 2. etg.
S. nr. 4. N. 2. etg.
PLAN 02
TEGNFORKLARING

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


ASPELIN-RAMM EIENDOM
HAUSMANNSGT. 16
NORSK FORM
PLAN MEZZANIN
BRANNTEGNING
G nr. 208
B nr. 287
Norconsult
3812100
333
1:250
Vedlegg
S. 17 av 23
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
S. nr. 4. N. MEZZANIN (3. etg)
MEZZANIN
TEGNFORKLARING

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

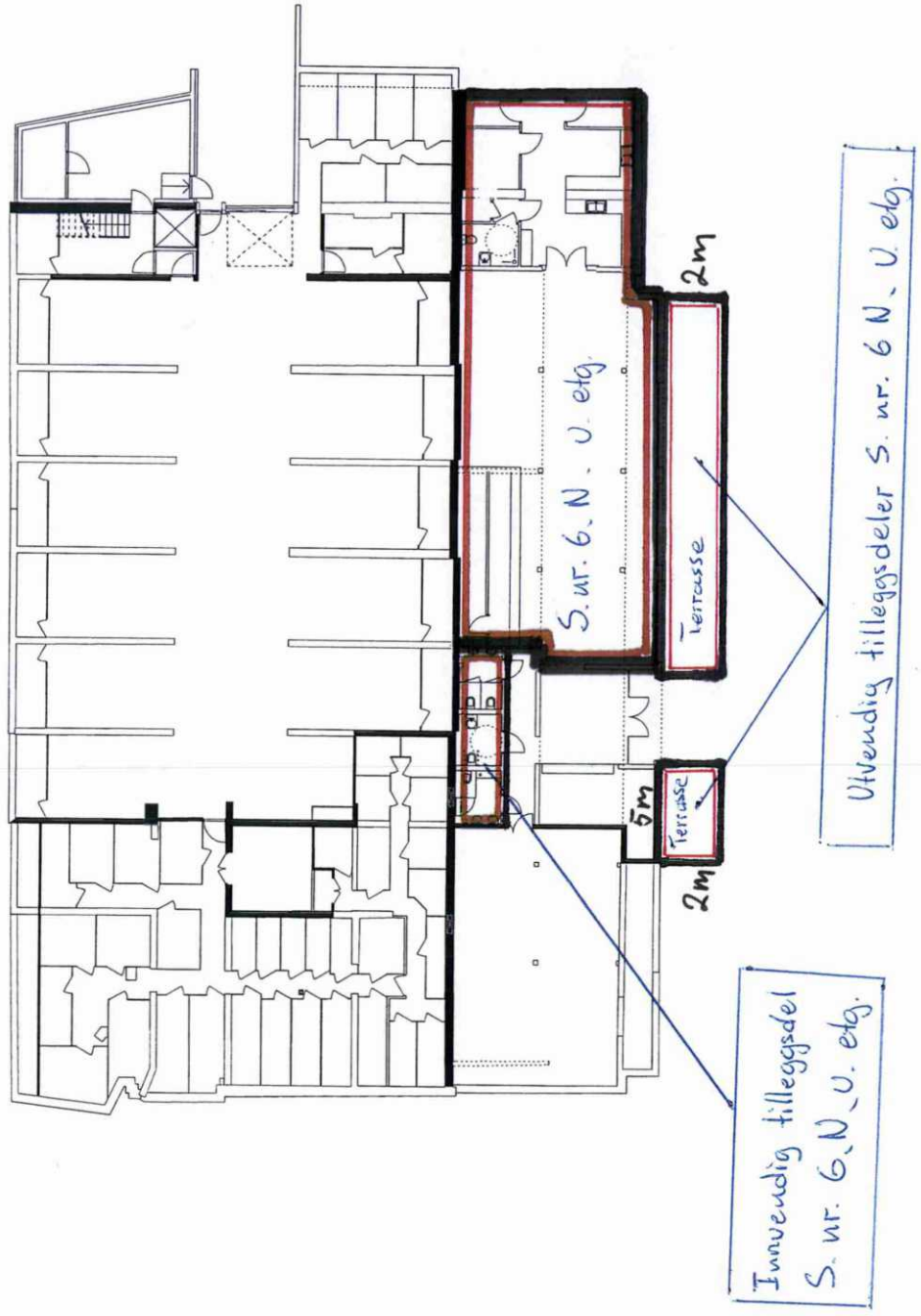
A38

Vedlegg S. 18 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG C Plan U. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	C100
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

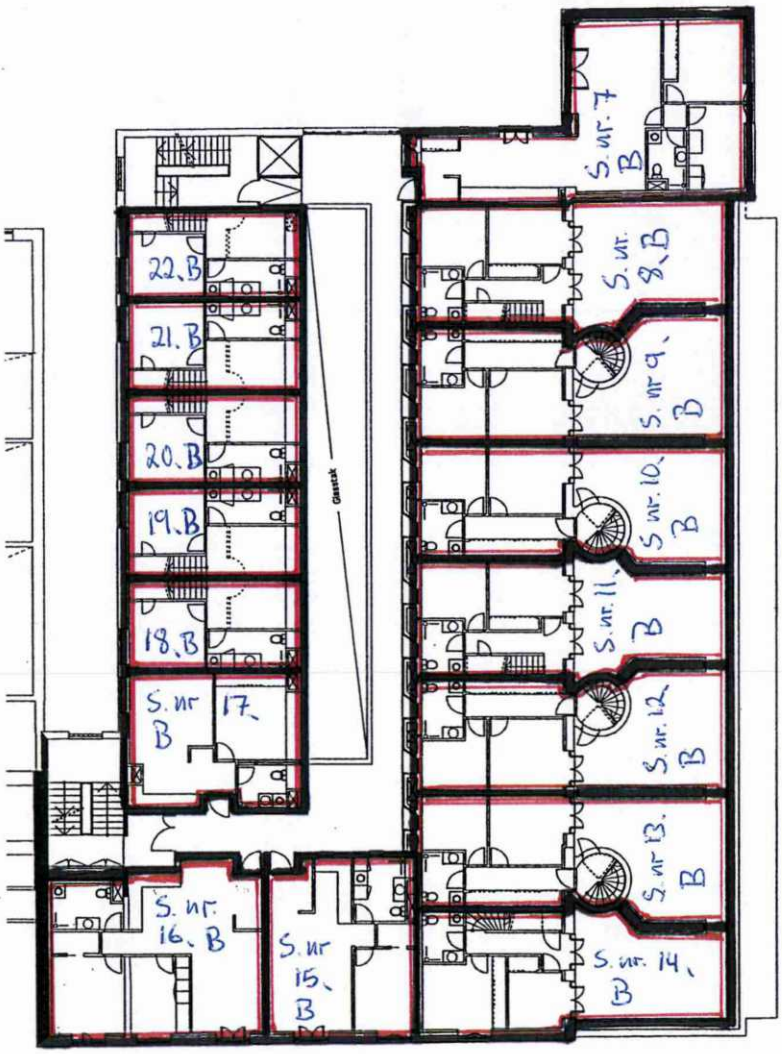
A38

Vedlegg S. 19 av 23

Plan- og bygningsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVERÅKKEN Gnr. 208 Bnr. 187
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG C Plan 3. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr:	C103
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

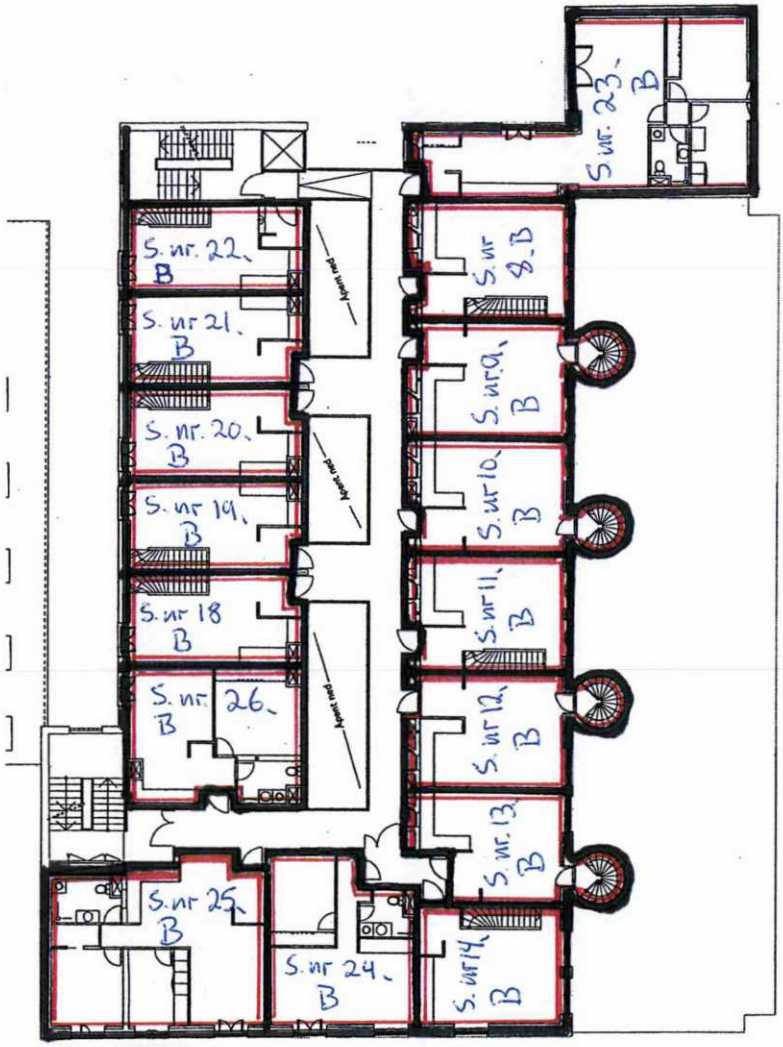
A38

Vedlegg S. 20 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 ELVEBRAKKEN Gnr. 208 Bnr. 287
Tiltakshaver:	Arpelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG C Plan _4. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	C104
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

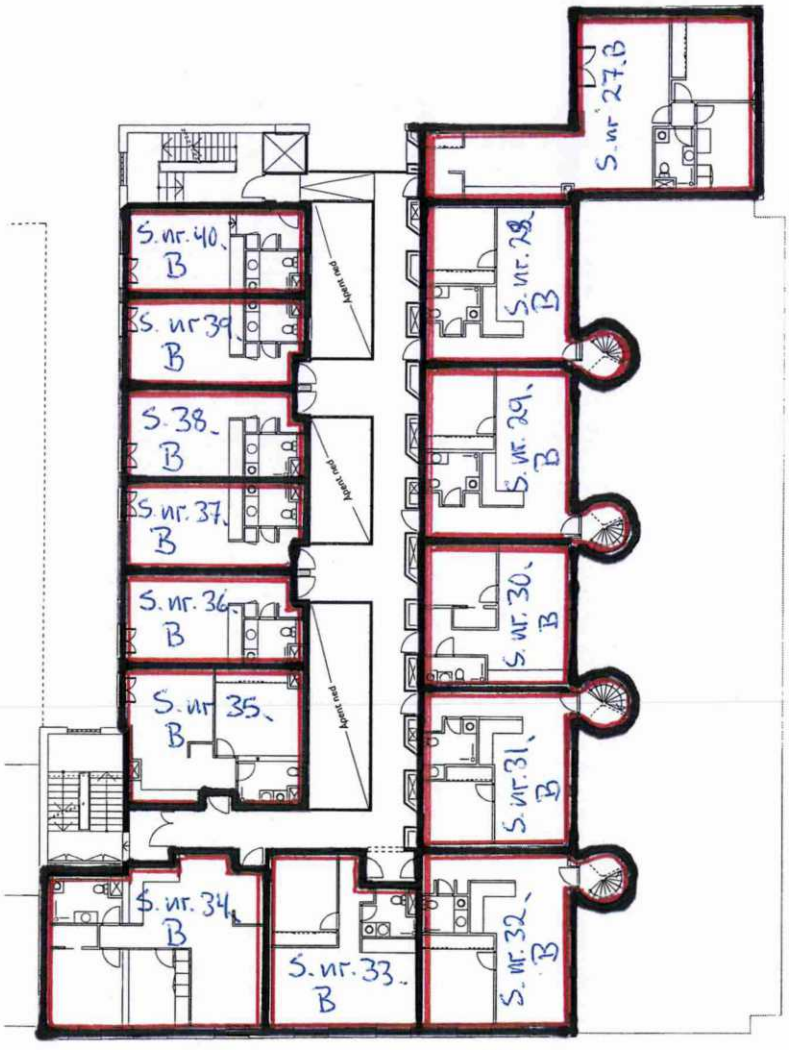
A38

Vedlegg S. 21 av 25

Plan- og bygningsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSESS

Prosjekt:	10663 ELVERAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG C Plan _5. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	C105
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

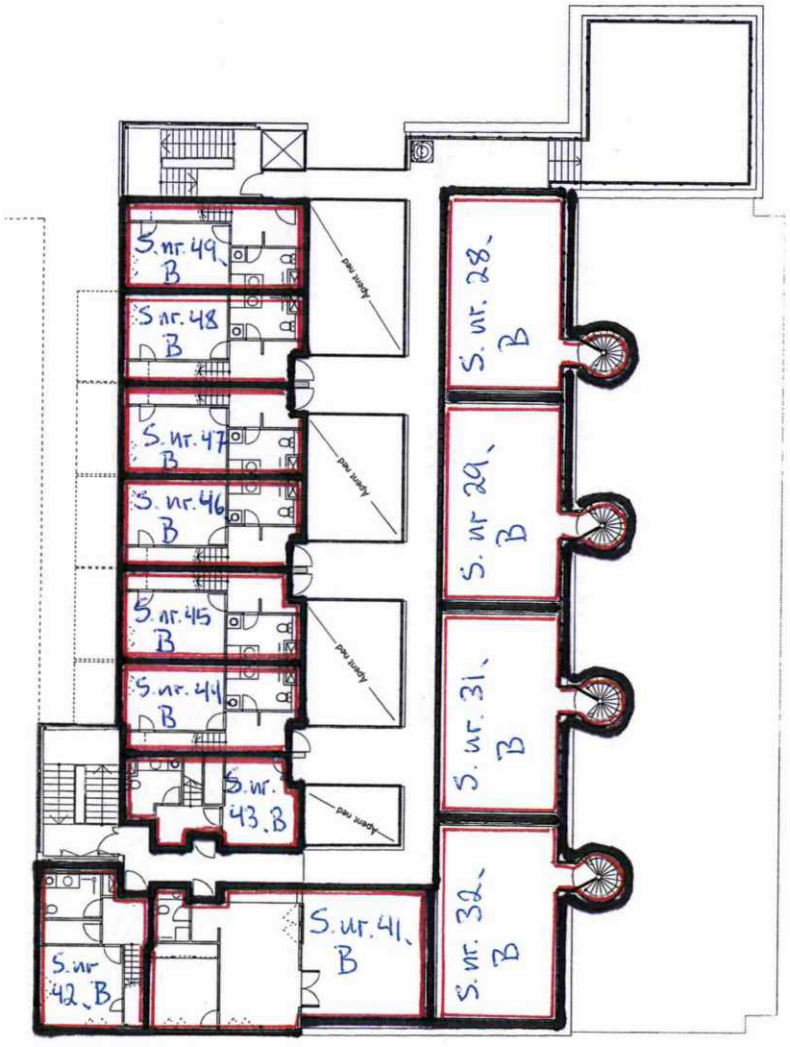
A38

Vedlegg S. 22 av 23

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt: 10663 ELVEBAKKEN
Gnr. 208 Bnr. 287
Tiltakshaver: Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold: BYGG C Plan_6. etg
Tegnet/kontrollert: FXP/
Dato: 27.01.05
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: C106
Rev.:

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
NO - 1363 Høvik
Tlf. +47 67 59 00 40
Fax. +47 67 59 10 08
A38@A38arkitekter.no
www.A38arkitekter.no
NO 968054899 MVA

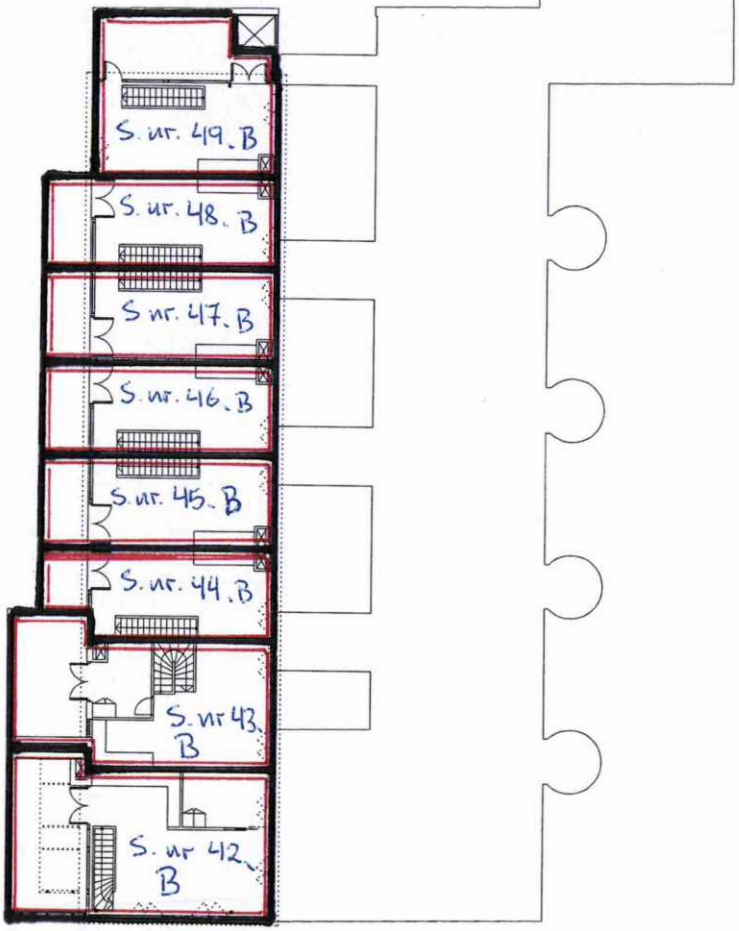
A38

Vedlegg S. 23 av 23

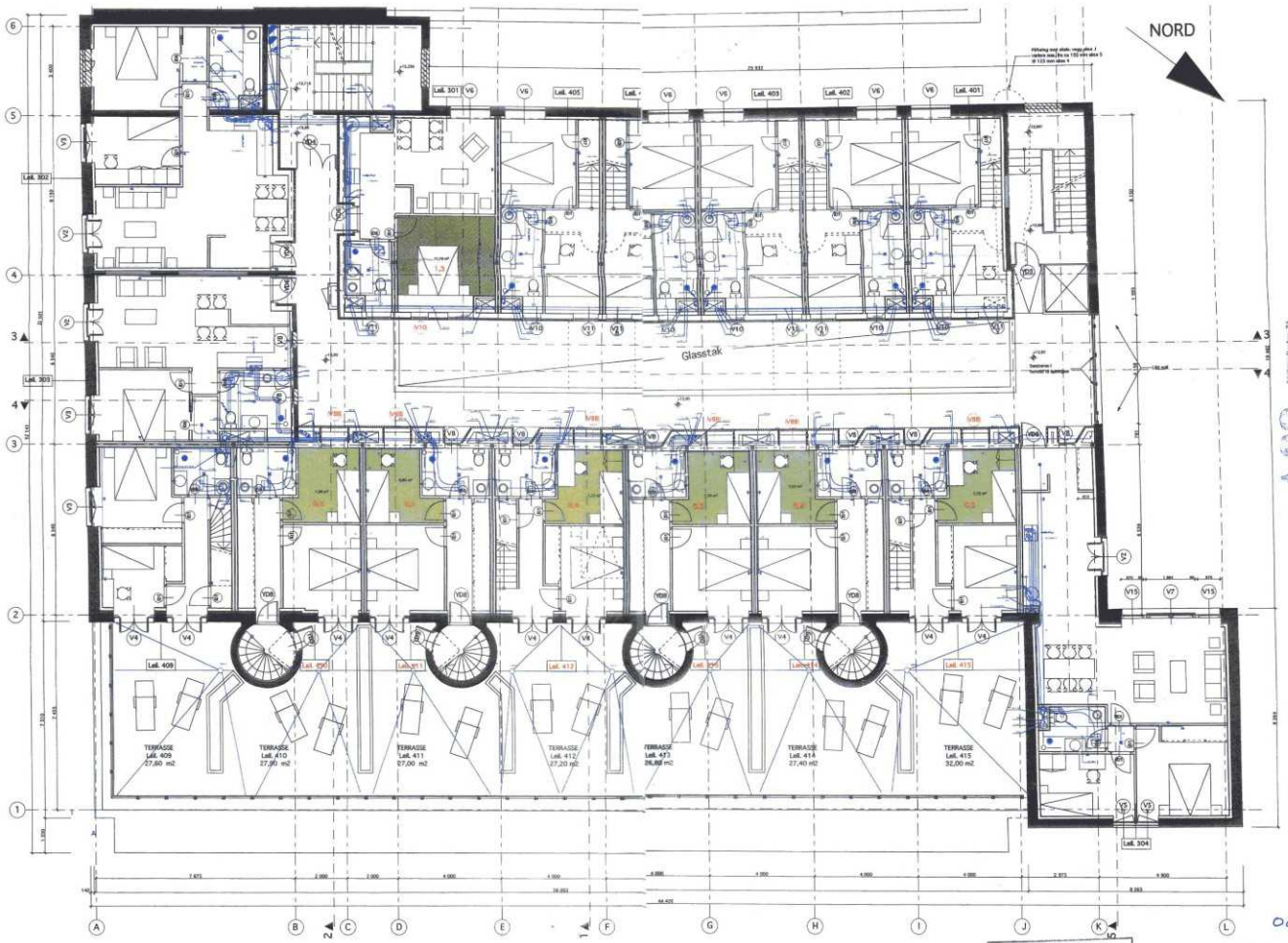
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Prosjekt:	10663 BYFEBAKKEN
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Bolig AS
Innhold:	BYGG C Plan _7. etg
Tegnet/kontrollert:	FXP/
Dato:	27.01.05
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.	C107
Rev.:	

© Copyright A38 arkitekter as



MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

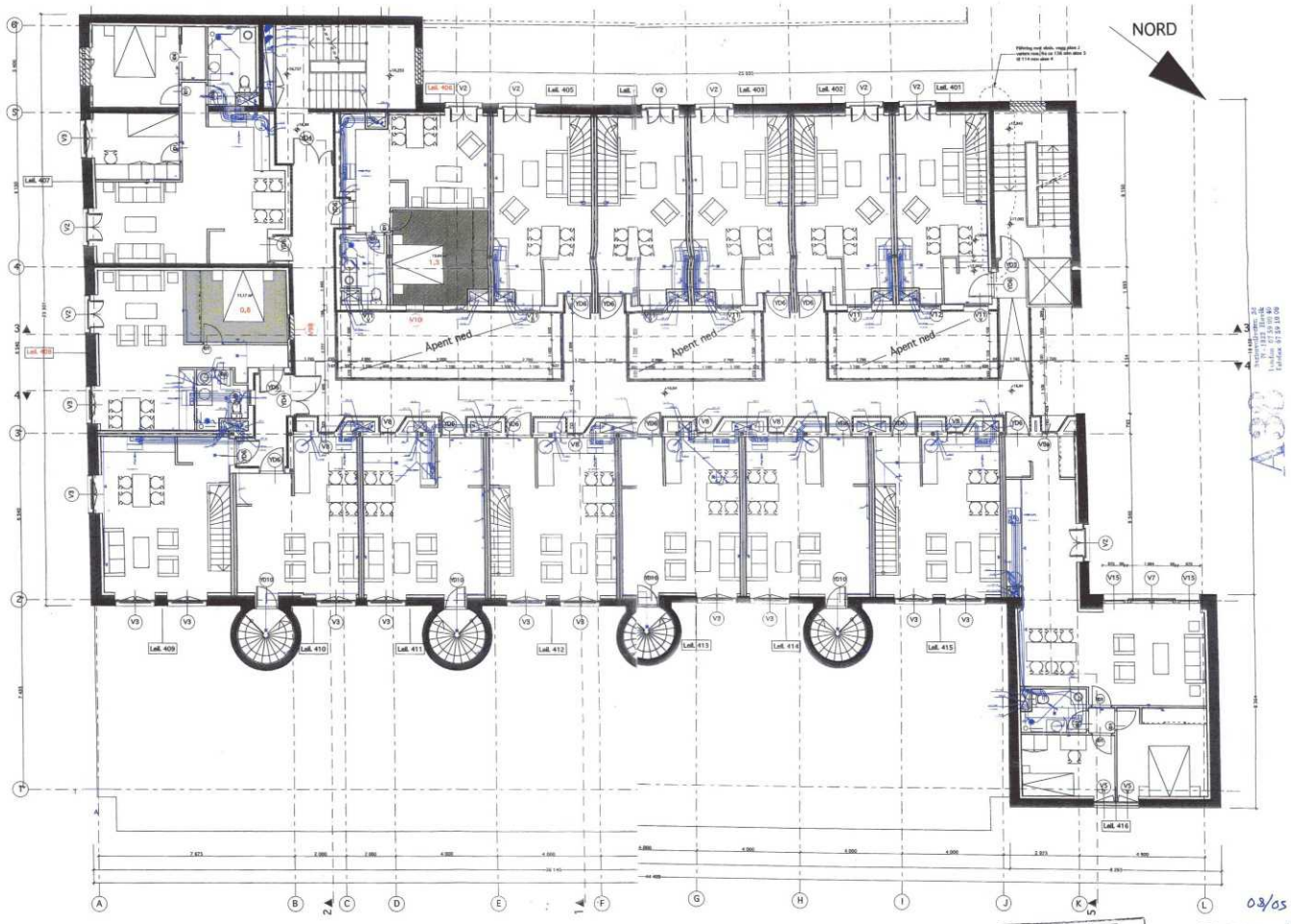


MOTTATT
19 MARS 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

08/05-07

PLAN 3 – 1/100

m/ tilltrh



MOTTATT
19 MARS 2008

PLAN 4 1/100

03/05-07

m/Tiltak

C. D. J.-No. 362. 1901.
9 Bilag. +1+1+1+1+2+1

BYGNINGSKOMMISSIONEN B. J.-No. 1477 01 KRISTIANIA

Anmeldelse
5 Tegninger
1 Boringstabel
1 Beskrivelse
1 Gradueringsandragende.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 5 1902 KRISTIANIA

Skrivelse 7/12 1901
— " — 9/12
Inspectionsbefaring 14/3 1902.
Skrivelse 18/6 1902
Tegning " "
Reg. dispens. Saanum. ordn.
Skrivelse 23/7 1902

Expeditions-Dokument № 1.

angaaende Accumulatorbygning

paa Matr.-No. 16 Hausmannsgaden

Indleveret den 7/12 1901. Attesteret 10/6 1903.

1757-01-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenioren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9. 12. 1901. E. Ute Bruberg.

OPMAALINGSCHEFEN 388 C 1901 KRISTIANIA

Intet at bemerke.
9 Desember 1901.
Gjemdal Stolt

327 I.

L. S. Klaus

Elvebakken, der har en Bredde af 8 à 10 m, er overtaget af Byen. Dens ~~Overflade~~ Höideforhold bliver en ret Linie med Fald af 1:50 fra Hausmannsgadens Nordöstside, hvorhos min skrivende Hånd ~~Tomtedeling~~.

Der haves Dispensation fra § 7.
Kr. a 10/12 1.
Theodor Gallus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0182 OSLO

Dato: 19.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111288-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTRE ELVEBAKKE 7	Eiendom:	208/287
Tiltakshaver:	Aspelin Ramm Eiendom AS	Adresse:	Dronningens gate 3, 0152 OSLO
Søker:	MAD Moderne Arkitektur og Design AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ØSTRE ELVEBAKKE 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 18.08.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Aspelin Ramm Eiendom AS, Dronningens gate 3, 0152 OSLO, kenneth.harstad@aspelinramm.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

A38 Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 HØVIK

Dato: 29 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200303008-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUSMANNS GATE 16	Eiendom:	208/287/0/0
Tiltakshaver:	Aspelin-Ramm Eiendom AS	Adresse:	Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker:	A38 Arkitekter AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HAUSMANNS GATE 16

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler


Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning,bydelsfunksjoner, religionsutøvelse) S-3914, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for boliger,kontor,forretning, bevertning,allmennyttig formål (undervisning,kultur) Maks T-BRA=17000 m2 S-3915, 19.6.02 se reg.best.
Spesialområde - byøkologisk kulturkvartal S-4387, 18.6.08 Endret reg.best. se V021014
Spesialområde - uteareål for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom S-4571, 23.3.11 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kulturformål, bevertning) S-4479, 21.10.09 se reg.best.
Friområder (park) S-3914, 19.6.02
Friområde (park) S-3773, 15.3.2000
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde Vedt.22.10.82 (S-2546)
Spesialområde bevaring (bru) S-3404, 27.4.94
Spesialområde bevaring offentlig/allmennyttig formål, barnehage) S-3404, 27.4.94
Kathe Lasniks plass
Ingrid Bjerkås' plass
Kulturkirken Jakob
Akerselva
Ankerbrua
Elvebakken v.g. skole
Østre Elvebakke
Vestre Elvebakke
Busslomme S-2677
Annet vei/areal S-2677, 19.9.83
Hausmanns gate
Jess Carlsens gate
Støyskjerm
Byggegrense
Fortau 200/90 (S-2546)
Torvbakkgata
Se reg.best.

Oslo

S-3915

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for Hausmanns gate 16 som omreguleres fra tomt for offentlig bygning til bygge- område for bolig,kontor,forretning,bevertning og allmennyttig formål (undervisning,kultur),off.trafikkomr. og friområde

Vedtaksdato: 19.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200012542
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200012542

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for HAUSMANNS GATE 16, gnr.208 bnr.287

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00125 og datert 03.10.01, rev.18.03.02.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, og allmennyttig formål (undervisning, kultur)
- offentlig trafikkområde (vei, fortau)
- friområde (park).

§ 3. Bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper, ventilasjon og rekkverk for "takterrasser" kan godkjennes med maks 3,0 m i tillegg til de viste maks høyder innenfor en samlet estetisk/ arkitektonisk vurdering.
Det tillates maks T-BRA=17000 m2
Boligdelen inkludert gangareal, boder og garasje skal utgjøre min. 26%.
Forretning tillates kun i under- og 1.etasje mot Hausmanns gate med enheter ikke større enn 1000 m2. Det søkes innpasset funksjoner med positiv innvirkning på nærmiljøet.
Mot Akerselva kan det innpasses arealer for kultur/galleri og bevertning.
Terrenget rundt bygningskomplekset, særlig mot Jacob kirke og Akerselva miljøpark, skal bevares i størst mulig grad. Eventuelle terrenginngrep skal reduseres til et minimum, men tilstrekkelig til nødvendige fasadeåpninger og innganger for publikumsrettede funksjoner.

§ 4. Utforming

Generell rehabilitering og ombygging skal utføres på en slik måte at anleggets kvaliteter bevares. Nye inngrep bør begrenses, være sekundære og inneholde løsninger med høy arkitektonisk kvalitet.
Bygningenes historiske epoker skal kunne forbli lesbare i størst mulig grad.
Det skal søkes en variert leilighetssammensetning.

§ 5. Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som skal vise tilpasningen mellom planområdet og tilstøtende områder. Planen skal vise atkomst, eventuelt sykkelparkering på terreng og uteoppholdsarealer.

§ 6. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Parkering atkomst

Parkering skal anordnes med 12-15 plasser i kjeller/under terreng i bygning mot Akerselva med atkomst som vist med piler på planen. Parkeringen skal forbeholdes for boligene og drift av bebyggelsen, samt plass for funksjonshemmede. Det tillates inntil 7 parkeringsplasser på terreng for drift og besøk for hele planområdet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering.
Gangatkomst til leilighetene skal være fra Østre Elvebakke og fra gangvei langs fasade mot sydøst og Jacobs kirke. Bilatkomst til leiligheter med mulighet for av- og påstigning, rennovasjon, varelevering ol skal være fra Østre Elvebakke.

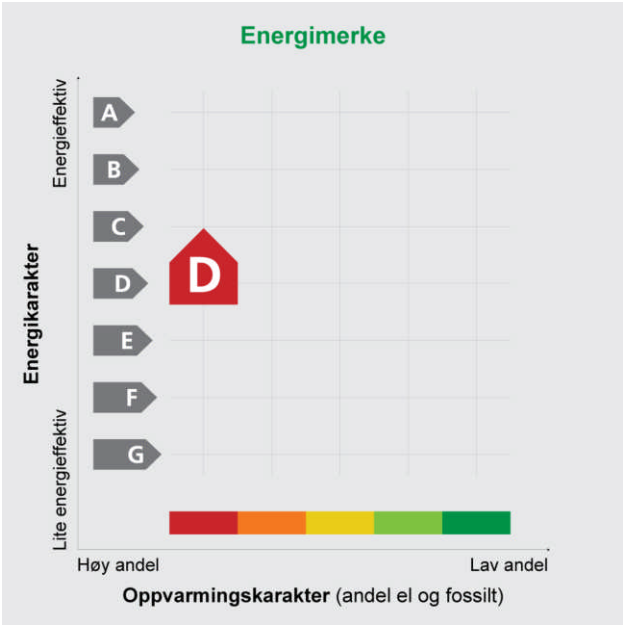
§ 8. Forurensning

Krav til skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henholdt il de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Filnavn:	S-3915
Katalog:	R:\DOC\2002
Mal:	C:\Documents and Settings\rob\Programdata\Microsoft\Maler\Normal.dotm
Tittel:	
Emne:	
Forfatter:	Bjørge Stavik
Nøkkelord:	
Merknader:	
Opprettelsesdato:	11.07.2014 10:28:00
Versjonsnummer:	2
Sist lagret:	11.07.2014 10:28:00
Sist lagret av:	fs10
Samlet redigeringstid:	0 minutter
Sist skrevet ut:	11.07.2014 10:28:00
Ved siste fullstendige utskrift	
Antall sider:	2
Antall ord:	595 (ca.)
Antall tegn:	3 154 (ca.)

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Elvebakke 5
Postnr	0182
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	287
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	81764735
Bolignr.	H04014
Merkenr.	A2017-775591
Dato	19.05.2017



Eier	Sofiane Cherief
Innmeldt av	Sofiane Cherief

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: 3 253 kWh pr. år

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

3 253 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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: Østre Elvebakke 5
Postnr/Sted: 0182 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H04014
Dato: 19.05.2017 12:11:38
Energimerkenummer: A2017-775591
Ansvarlig for energiattesten: Sofiane Cherief
Energimerking er utført av: Sofiane Cherief

Gnr: 208
Bnr: 287
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 81764735

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Østre Elvebakke 5

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 365 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	1 min 0.1 km
Hersleb videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.1 km
Hausmannsgate barnehage (1-6 år) 118 barn	2 min 0.2 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	3 min
Coop Extra Hausmannsgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Ditt apotek Anker	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	1 min
Ankertorget gymnastikksal	5 min
EVO Grünerløkka	6 min
Torggata Bad Tr.senter	6 min

«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

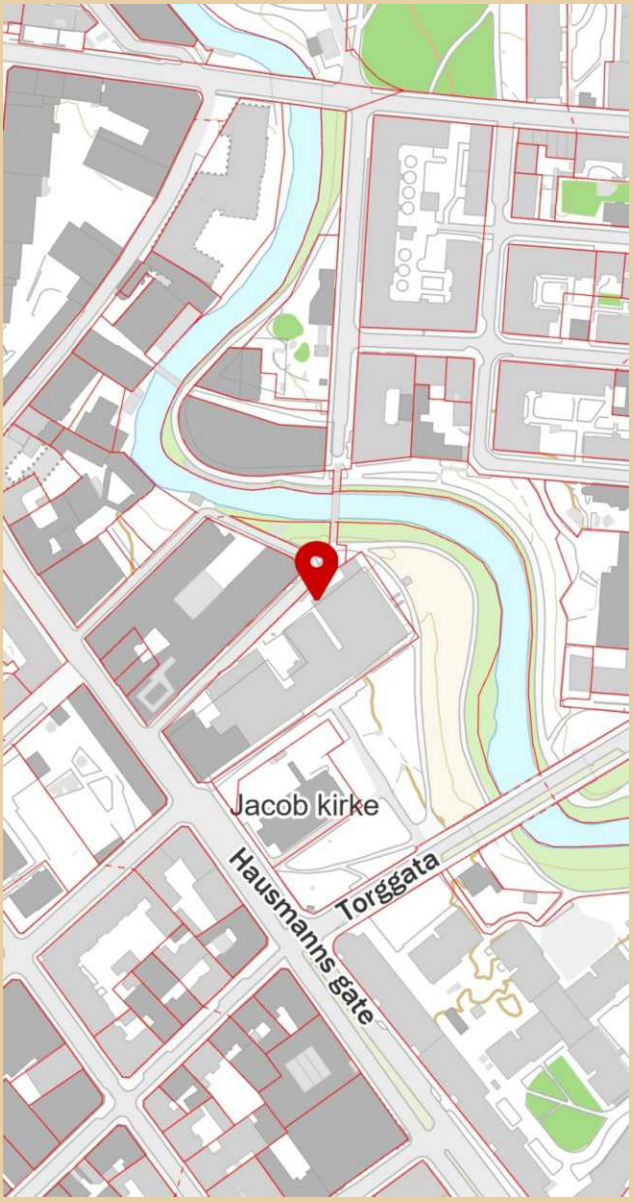
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østre Elvebakke 5, 0182 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 287, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260138

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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