PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SIGURD LIES GATE 22

Vedlegg

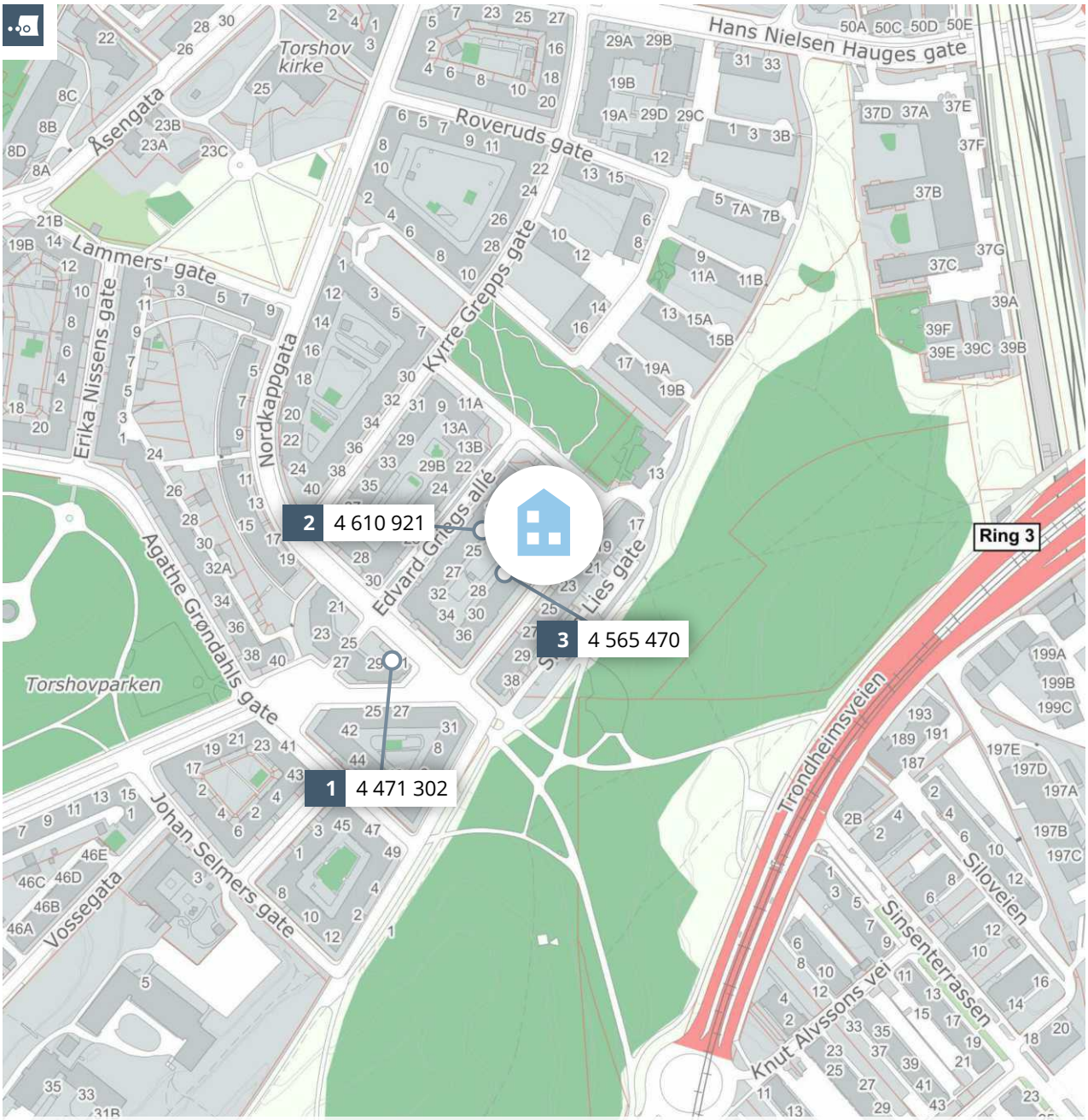
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SIGURD LIES GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.09.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 224 BNR 119 FNR 0 SNR 74 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 7

Verdivurdert til

4 420 000

257 488	4 677 488	108 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	7 m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	4 658
Formue	21 981
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordkappgata 31 36 m²	1934	2. etg	1 sov	27.05.2026	4 400 000	**4 300 000**	171 302	4 471 302	**124 203**
2	Edvard Griegs allé 23 42 m²	1932	2. etg	1 sov	04.12.2025	4 450 000	**4 350 000**	260 921	4 610 921	**109 784**
3	Sigurd Lies gate 26 42 m²	1932	1. etg	1 sov	08.10.2025	4 390 000	**4 300 000**	265 470	4 565 470	**108 702**

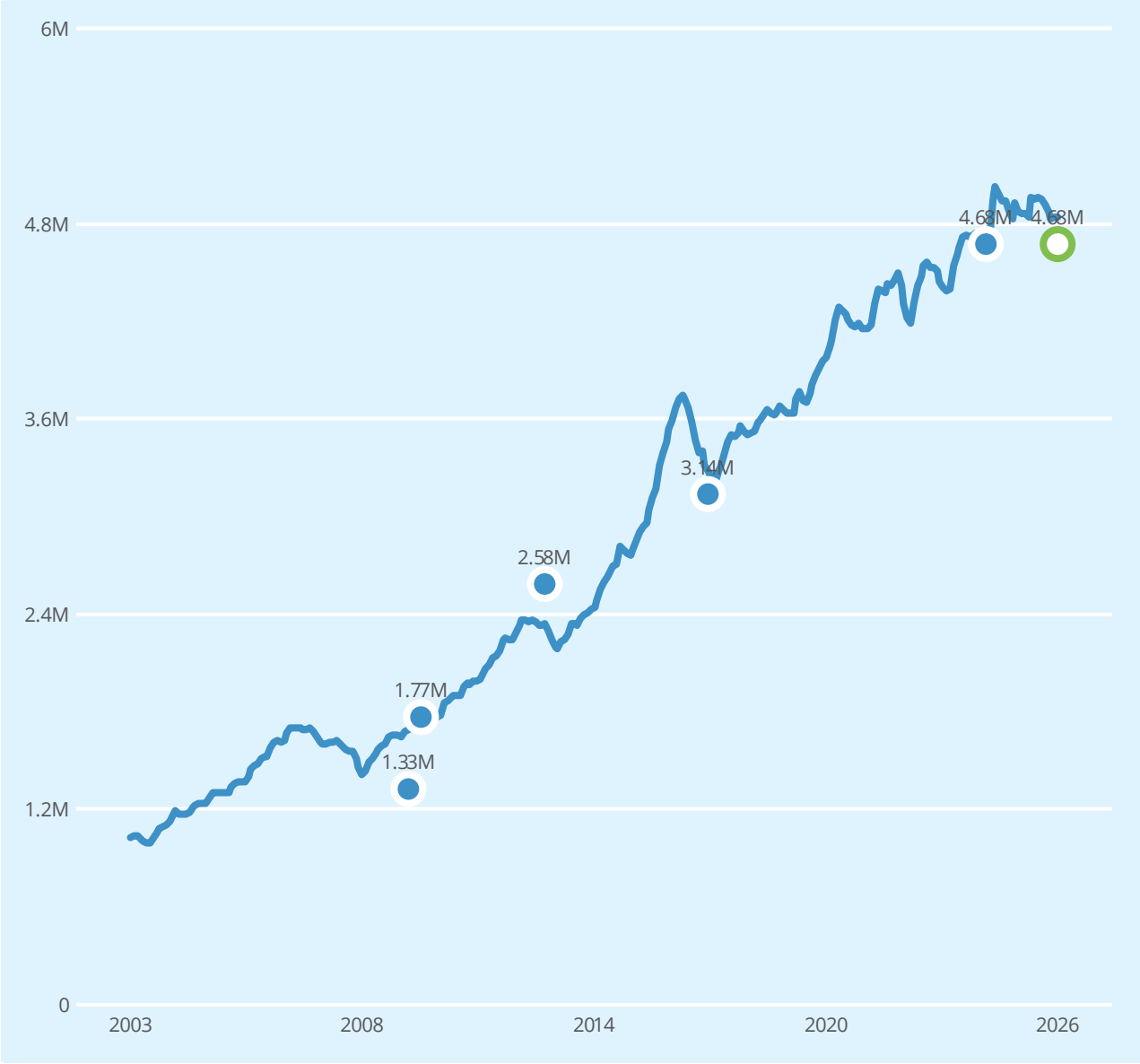
Velkommen!

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



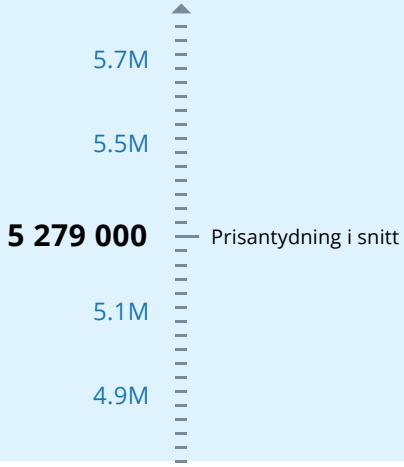
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2024	12.11.2024	06.01.2025	3 990 000	4 420 000	258 195	4 678 195
20.09.2017	13.10.2017	03.11.2017	2 950 000	2 900 000	238 645	3 138 645
26.07.2013	06.08.2013	21.08.2013	2 190 000	2 320 000	261 638	2 581 638
30.04.2010	01.06.2010	22.06.2010	1 650 000	1 600 000	172 906	1 772 906
12.02.2010		12.02.2010	-	1 330 000	-	1 330 000

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 7 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

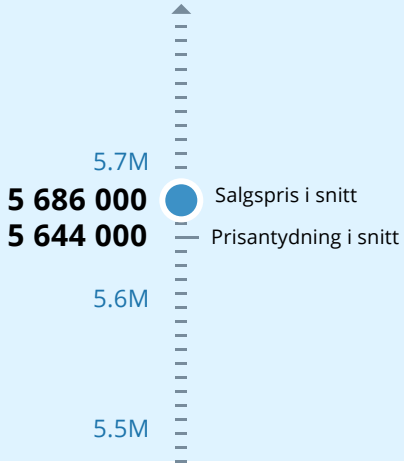


Annonsene har i snitt ligget ute i

118
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

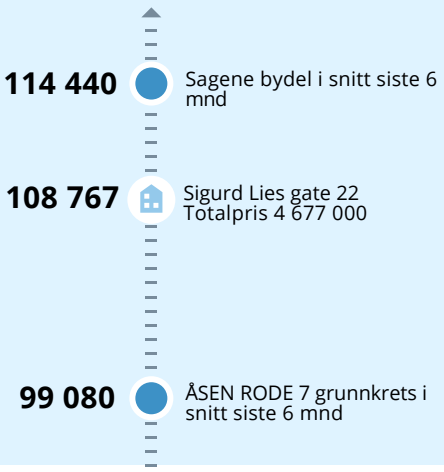


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 119, snr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26230 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OZ8799

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje med sydøstvendt luftebalkong, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Ildsted for vedfyring i stue.

Felles varmtvann.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eier opplyser at kjøkken ble opusset opp i 2010.
Innredning med svarte, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom.
Det er opplyst at det ble utført våtromsprosjekt i sameiet i perioden 2009-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Utgang fra stue, til luftebalkong som vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte bygningstegninger stemmer i hovedsak, men kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

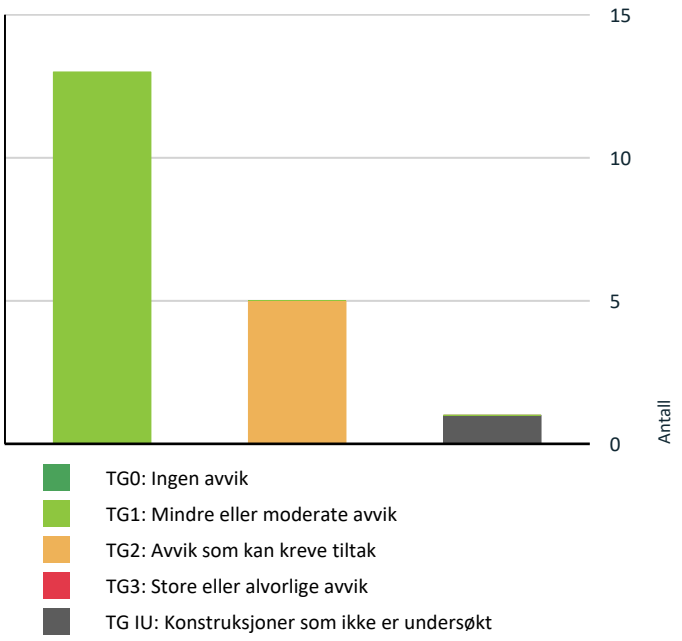
Det er ikke foretatt kontroll av om tiltakene er byggemeldt, omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.

Kjøper overtar boligen som den er.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1932

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.
Skiftet i regi av sameiet.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.
Skiftet i regi av sameiet.

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Noe tørr fuge på utsiden av døren.
Det ble eller ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB43)., opplyst å være byttet i 2025/2026.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Luftebalkong

Beskrivelse

Utgang fra stue, til luftebalkong i stålkonstruksjoner.

Rekkverk i stål med stående spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 91 cm ved befaringstidspunktet.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

• I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk/bygård med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig kledd med rød teglstein.
Saltak med lav takvinkel, tekket med plater eller papp.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Fellesvaskeri i bygningen.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Stedvis noe skjevheter i gulv. Dette må ansses som relativt vanlig i eldre bygninger.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert led-downlights på bad og i entré/gang.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Det ble utført rehabilitering av piper i sameiet i 2015.

Sameiet gjorde oppgradering av avtrekksviftene til peis i 2022, Utført av Oslo Pipesenter.

Peisovn for vedfyring i stue.
Det er opplyst at ildstedet ble montert i 2019.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering og kontroll.
Det er montert gulvplate i glass foran ildstedet.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Det er opplyst at det ble utført våtromsprosjekt i sameiet i perioden 2009-2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

———

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er noen skruehull i veggfliser, utenfor dusjsone.
Hullene var ikke tettet med silikon/fugemasse.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Det foreligger usikkerhet om display på termostat fungerer som det skal.

Under vaskemaskin på badet er det sorte flekker i flisene.
dette ansees å være av estetisk konsekvens, ikke konstruksjonsmessig.

Eier opplyser at det er lagt ny silikon i kantene på badetromsgulvet i 2026.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast, i dusjsone.

Hovedsluk er lokalisert ved vaskemaskin.
Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

_____

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 31 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

_____

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert synlig membran eller annet vanntett sjikt i sluket. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av sluktilslutningen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Det foreligger ingen synlige tegn til vanntett sjikt ved sluket eller ved terskelen. På bakgrunn av den visuelle, ikke-inngripende kontrollen kunne det ikke verifiseres om våtrommet har et vanntett sjikt eller hvordan en eventuell tilslutning til sluket er utført.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

* Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Noe krakelering i servant.

Tilstandsrapport

Innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann (i innkassing).
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med buede svingdører, hjelpesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Armatur i dusjen er opplyst å være byttet i 2022, utført av BadProdd og Rør AS

Utenpåliggende rørføringer i krommet kobber.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjon, naboleilighet og/eller fellesareal, og det ikke forelå egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater.

Tilstandsrapport

Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Eier opplyser at kjøkken ble opusset opp i 2010.

Innredning med svarte, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.

Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Luftføringen fra ventilatoren er ført opp og avsluttet over overskap.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører luft ut av boligen.

Forholdet er vurdert etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4, hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fettfiltre bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren over stekesonen er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og fører ikke avtrekksluften ut av boligen.

Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging og er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging fjernes ikke effektivt direkte fra stekesonen. Dette kan gi økt belastning på inneklima og kjøkkenoverflater.

*Tiltak:
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører avtrekksluften ut av boligen.

Eventuell løsning bør tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør, slik dette kunne observeres ved befaringen.

Bad:
Rørstokk med sammenkoblingspunkter er montert over himlingen på badet, med adkomst via inspeksjonsluke.

Rørstokken er ikke plassert i fordelerskap med kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann.

Innkassingen er utført med lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det kunne imidlertid ikke verifiseres at lekkasjevann fra alle rør og sammenkoblingspunkter vil bli fanget opp og ledet kontrollert og synlig ut gjennom denne løsningen.

Ved befaring ble det observert stoppekran i himling, ved rørstokk.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast som rør-i-rør-system.

Det er benyttet endetetting/rørkoblinger i overgang mellom medierør og varerør.

Rørføringer til kjøkkenet er ført via tilstøtende soverom, som opprinnelig var kjøkken.

Rørføringene på soverommet ligger skjult i innkassing uten synlig inspeksjonsluke. Utførelse, sammenkoblingspunkter og eventuell håndtering av lekkasjevann i denne delen av røropplegget kunne derfor ikke verifiseres ved befaringen.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Rørstokk og sammenkoblingspunkter over himlingen på badet er ikke utført med en løsning hvor det kunne verifiseres at eventuelt lekkasjevann blir fanget opp og ledet kontrollert og synlig ut.

Rørføringer via innkassing på soverommet var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og utførelse og eventuell lekkasjehåndtering i denne delen av røropplegget kunne derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra rør eller sammenkoblingspunkter kan vann påvirke skjulte og omkringliggende konstruksjoner før forholdet oppdages.

For de innkassede rørføringene på soverommet foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

*Tiltak:
Det anbefales å få røropplegget vurdert av kvalifisert rørlegger med hensyn til kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ved rørstokk og skjulte sammenkoblingspunkter.

Det anbefales også å etablere hensiktsmessig inspeksjonsmulighet til innkassede rørføringer dersom det finnes sammenkoblingspunkter som krever ettersyn.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene.

Opprinnelig tilluftsventil i vegg ved stue/kjøkken er blokkert av kjøkkenets overskap og har derfor ikke tiltenkt funksjon.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Ventilasjonsløsningen ved kjøkkenet vurderes særskilt under punktet «Kjøkken».

Sameiet gjennomførte rensing av ventilasjonsanlegget i 2022.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Opprinnelig tilluftsventil i vegg ved stue/kjøkken er blokkert av overskap og har ikke tiltenkt funksjon.

Boligen har fortsatt tilluft via spalteventiler i vinduene, men blokkeringen reduserer den permanente tilluftsløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Blokkert tilluftsventil kan redusere lufttilførselen og påvirke funksjonen til den naturlige ventilasjonen. Dette kan gi mindre effektiv og ujevn luftutskifting i deler av boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å reetablere funksjonen til den blokkerte tilluftsventilen eller etablere annen egnet permanent tilluftsløsning med tilsvarende funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Det er opplyst at det ble montert nytt callinganlegg i leiligheten i 2025/2026.

_____

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2025.
Installering av stikkontakter og lamper utført av elektriker.
Eier opplyser at det foreligger faktura fra utførende elektriker.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon.

Eier opplyser at det, i 2020, ble utført rutinemessig tilsyn av el-anlegget i sameiet.
Tilsynet ble utført av ElTilsynet AS på vegne av det lokale el-tilsyn (DLE) i Elvia AS.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatte opplysninger fra eier.
Det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

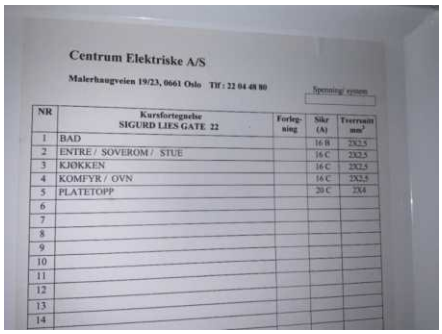
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.


Centrum Elektriske A/S

Malerhaugveien 19/23, 0661 Oslo Tlf: 22 04 48 80

NR	Kursfortegnelse SIGURD LIES GATE 22	Forleg-ning	Sikr (A)	Tverrsnitt mm²
1	BAD		16 B	2X2,5
2	ENTRE / SOVEROM / STUE		16 C	2X2,5
3	KJØKKEN		16 C	2X2,5
4	KOMFYR / OVN		16 C	2X2,5
5	PLATETOPP		20 C	2X4
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert montert brannvarsler.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

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

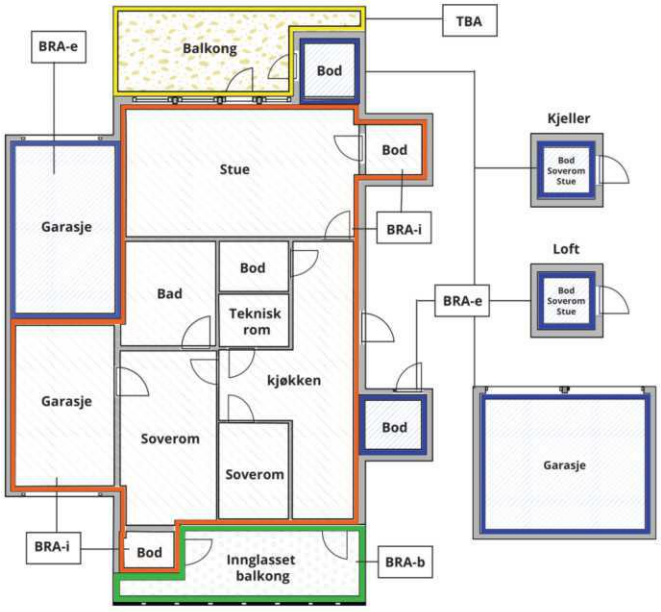
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	1
Kjeller		7		7	
Loft		6		6	
SUM	**42**	**13**			**1**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	
Loft		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til luftebalkong på ca.1,2 m².

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 6,8 m² og ca. 0,5 m².

Loft:
Bod på ca. 6,5 m².

Bodene er merket H0202.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagte bygningstegninger stemmer i hovedsak, men kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det er ikke foretatt kontroll av om tiltakene er byggemeldt, omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.

Kjøper overtar boligen som den er.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025/2026:
- Bytte av brann- og lydklassifisert entrédør.
- Montert nytt callinganlegg i leiligheten.

2025:
- Utført elektriske arbeider i 2025. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmann.

2022:
- Bytte av armatur i dusjen, utført av BadProdd og Rør AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Kirsten Thorseth (mor til eier)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	119		74	7005 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Ikke relevant

Adresse
Sigurd Lies gate 22

Hjemmelshaver
Poppe Julia My Thorseth

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI	44 / 10225	USBL - 22 98 38 00	993370541

Felles formue
Kr. 21 981 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 257 488 01.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2.etasje med sydøstvendt luftebalkong, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Umiddelbar nærhet til områder som Torshovdalen, Haarklaus plass og Torshovparken.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 45 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss, trikk, T-bane samt tog.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles tomt på 7 005 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Adkomst via felles gårdsrom som er opparbeidet med gressplen, sittegrupper, lekeapparat, trær, variert beplantning samt asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 658,- per måned (kr. 55 896,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, Akonto varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og forskjellig type boligblokker.
Bygning oppført i 1932 i betong og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Sameiet består av 188 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Oppgangene ble pusset i 2025/2026. Det ble da montert ny hovedinngangsdør nede, samt montert nytt callinganlegg i leiligheten.
Alle lamper i oppgangene samt kjellere og loft ble skiftet høsten 2023.
Vinduer i sameiet ble skiftet i 2021. Det foreligger ferdigattest på prosjektet, datert 18.11.2024.
Det ble utført rens av ventilasjonsanlegget høsten 2022.
Det ble utført våtromsmodernisering/rehabilitering i sameiet i 2009. Det foreligger ferdigattest på prosjektet, datert 20.05.2010.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1441750	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Mor til eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260170
Addresse	Sigurd Lies gate 22		
Postnr.	0479	Sted	OSLO
Selgers navn	Julia Poppe		

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?

Desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring: Gjensidige. Husforsikring er gjennom sameiet.

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

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

Spotter i taket

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Silikon langs gulvet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye spotter i taket

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Nye stikkontakter og lamper

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker

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?:

Oppussing av oppgangen og ny hovedinngangsdør og leilighetsdør. Utført gjennom sameiet vinteren 2025/26

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er snakk om å få en port inn til bakgården.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.09.2026

Signert av *Julia Poppe*

Initialer selger:
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI	**Vår ref.:**	440/74	**Fødselsdato eier:**	01.07.2004
Sigurd Lies gate 22	**Type:**	Boligsameie		
0479 OSLO	**Eiere:**	Julia Poppe		
Organisasjonsnr: 993 370 541	**Seksjonsnr:**	74		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 658**

Felleskostnader:	Renter lån 8398.72.54222	91
	Felleskostnader drift	2 124
	Avdrag lån 8398.72.54222	43
	Avdrag lån 8398.72.01463	223
	Renter IN-lån	909
	Avdrag IN-lån	618
	A konto varmt vann	314
	Renter lån 8398.72.01463	336

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	257 488	Gjeld siste årsoppg.:	262 722
Klient ajourf. lån:	51 623 392,47	Klient gj. s. årsoppg.:	45 884 308

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987163103, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59.0104

Saldo per 24.09.2026: 31 146 830

Andel av saldo: 175 234

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2041)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987201463, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60.0069149

Saldo per 24.09.2026: 9 267 313

Andel av saldo: 64 761

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2041)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987254222, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 24.09.2026: 3 844 495

Andel av saldo: 17 493

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI
Sigurd Lies gate 22
0479 OSLO

Vår ref.: 440/74
Type: Boligsameie
Eiere: Julia Poppe

Fødselsdato eier: 01.07.2004

Organisasjonsnr: 993 370 541

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Lørenveien 69 C
Postnr/-sted: 0585 OSLO
Telefon: Mob.: 45012293
E-post: sondreaasenkvartal6@gmail.com
Webside: www

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	262 722	Andre inntekter:	375
Annen formue:	21 981	Utgifter:	17 403		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	74	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1932		
Gårds/bruksnr:	224/119 - seksjon:74		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4760

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Mail til styret: sondreaasenkvartal6@gmail.com

Måling av varmtvann. Felleskostnadene inkl. á konto beløp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. år.
Sameiet har i 2019 skiftet målere i mange seksjoner, men ikke kommet inn i alle sekjsoner. Sjekk med selger av seksjonen om dette er utført.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

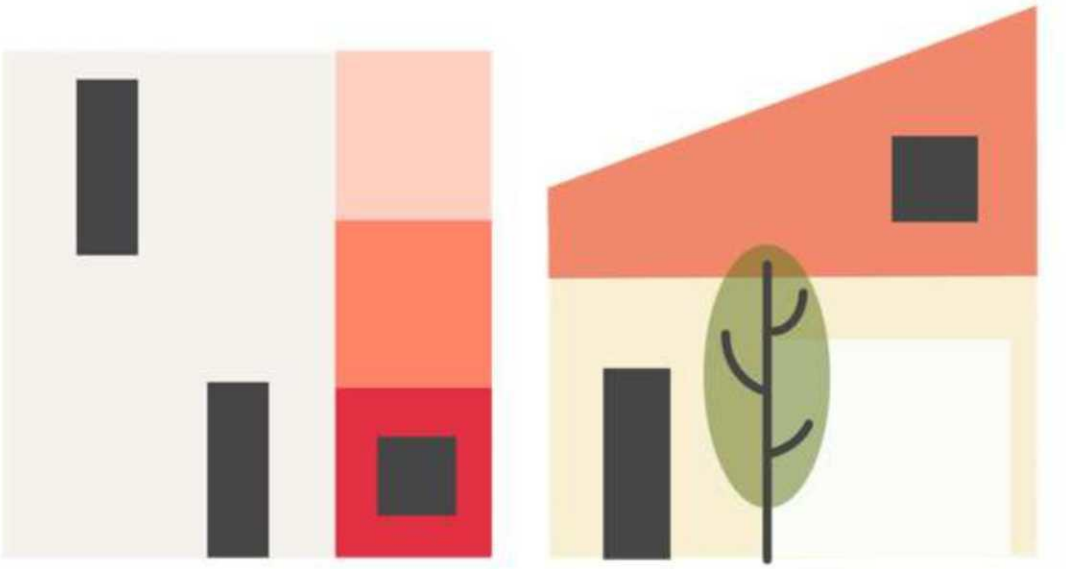
Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI	**Vår ref.:**	440/74	**Fødselsdato eier:**	01.07.2004
Sigurd Lies gate 22	**Type:**	Boligsameie		
0479 OSLO	**Eiere:**	Julia Poppe		

Organisasjonsnr: 993 370 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2026

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Mandag 20.04.2026 kl. 08:00

Avholdes digitalt via "Min Side" på Usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Årsmøtet avholdes digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
20.04.2026 kl. 08:00 - 21.04.2026 kl. 20:00

Periode for avstemning:
22.04.2026 kl. 10:00 - 23.04.2026 kl. 18:00

Møtet innledes med en periode for kommentarer/spørsmål. I denne perioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når perioden for kommentarer/spørsmål er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 20.04.2026 kl. 08:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Porter mot gate

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 357 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Porter mot gate

Forslag fra Dag Yttri
Hvis ikke styret på eget initiativ eller andre alt har kommet med tilsvarende forslag foreslår jeg å etablere låsbare porter mot Edvard Griegs alle og Sigurd Lies gate til gårdsrommet. Jeg mener dette vil være et viktig tiltak for å sikre et godt og trygt bomiljø og at det slik kan bidra til en kvalitetsheving. Portene må kunne åpnes for kjøreadkomst ved flytting etc. Finansiering kan vurderes, men jeg mener det enkleste vil være kapitalinnhenting.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å etablere låsbare porter til gårdsrommet mot Edvard Griegs alle og Sigurd Lies gate. Tiltaket finansieres ved kapitalinnhenting.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslagstillers forslag til vedtak.

6. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Gunn Heggelund (2024-2026)
Styremedlem Øystein Solheim Pettersen (2024-2026)
Styremedlem Victoria Anne Alleyne (2024-2026)
Varamedlem Nova Mikkelsen Jøntvedt (2025-2026)
Varamedlem Eskild Myrvoll, Valgt fra 28.04.2025 (2025-2026)

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Gunn Heggelund ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Gunn Heggelund gjenvelges for 2 nye år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Øystein Solheim Pettersen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Victoria Anne Alleyne ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Victoria Anne Alleyne gjenvelges for 2 nye år
Guro Gram velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Nova Mikkelsen Jøntvedt ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Eskild Myrvoll ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Nova Mikkelsen Jøntvedt velges for 1 år
Øystein Pettersen velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 072 634**	**3 240 058**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	842 148	660 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 887 359	-1 828 376
B. Endring arbeidskapital	**2 729 507**	**-1 167 425**
C. Arbeidskapital	**4 802 141**	**2 072 634**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	6 445 082	4 185 485
Kortsiktiggjeld	-1 642 942	-2 112 852
C Arbeidskapital	**4 802 141**	**2 072 634**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 030 724	9 350 225	9 793 840	10 290 369
Sum leieinntekt		**10 030 724**	**9 350 225**	**9 793 840**	**10 290 369**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	50 000	17 222	0	0
Diverse inntekt	3	4 015 751	0	0	0
Sum annen inntekt		**4 065 751**	**17 222**	**0**	**0**
Sum inntekt		**14 096 475**	**9 367 447**	**9 793 840**	**10 290 369**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	47 940	53 516	48 000	50 337
Styrehonorar	4	340 000	379 545	340 000	357 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	5	709 509	928 455	880 000	693 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 664 067	1 526 255	1 732 000	1 699 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	8 736	8 000	6 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	57 155	30 028	18 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	5 930 668	1 249 062	4 230 000	2 660 000
Revisjonshonorar		21 646	6 843	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		280 920	314 626	281 000	294 000
Andre honorar	9	723 056	735 590	381 000	194 300
TV/bredbånd		451 332	485 932	460 000	467 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		400	0	0	0
Forsikringer		501 769	453 387	520 000	552 000
Andre kostnader	10	15 258	27 911	23 000	18 000
Sum kostnad		**10 750 220**	**6 199 886**	**8 936 000**	**7 026 537**
Driftsresultat før IN		**3 346 255**	**3 167 561**	**857 840**	**3 263 832**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		460 799	369 661	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 807 054**	**3 537 221**	**857 840**	**3 263 832**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 468	133 785	0	0
Rentekostnad		3 047 374	3 010 055	2 913 000	2 908 784
Netto finansposter		**2 964 906**	**2 876 270**	**2 913 000**	**2 908 784**
Årsresultat		**842 148**	**660 951**	**-2 055 160**	**355 048**
Overført sameiekapital		842 148	660 951	0	0
SUM OVERFØRINGER		**842 148**	**660 951**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		157 398	91 354
Kundefordringer		2 966 343	1 871
Kostnader til avregning		669 706	620 243
Fordringer skader		80 661	0
Andre kortsiktige fordringer		213 794	35 979
Forskuddsbetalte kostnader		502 925	522 453
Innestående konsernkonto og bank		1 854 255	2 913 586
Sum omløpsmidler		**6 445 082**	**4 185 485**
SUM EIENDELER		**6 445 082**	**4 185 485**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-41 082 168	-41 924 316
Sum opptjent egenkapital		**-41 082 168**	**-41 924 316**
Sum egenkapital	**11**	**-41 082 168**	**-41 924 316**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	45 884 309	43 996 950
Sum langsiktig gjeld		**45 884 309**	**43 996 950**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 290	3 015
Leverandørgjeld		732 441	1 197 673
Skyldig off. myndigheter		14 805	13 680
Påløpne renter		15 535	16 122
A konto til avregning		864 720	881 403
Annen kortsiktig gjeld		1 150	958
Sum kortsiktig gjeld		**1 642 942**	**2 112 852**
Sum gjeld		**47 527 250**	**46 109 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 445 082**	**4 185 485**

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Victoria Anne Alleyne Styremedlem	Øystein Solheim Pettersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Sameiet består av 188 Boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiet er oppført på gårdsnr. 224, bruksnr. 119 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 760 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenr. 1441750.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming av varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 334 696	4 872 024
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 036 520	2 999 071
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 659 508	1 479 130
Sum	**10 030 724**	**9 350 225**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder tilskudd fra Usbls Bomiljøfond for oppgradering uteområder og barnevognskur..

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3988 Kapitalinnhenting	4 000 001	0
3990 Andre driftsinntekter	750	0
3999 Leie maskinrom kjeller	15 000	0
Sum	**4 015 751**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	47 940	53 516
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	340 000	379 545
Sum	**387 940**	**433 061**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	175 352	442 712
6360 Annet renhold	0	7 454
6361 Fast renhold	270 375	323 500
6362 Skadedyrutryddelse	179 983	45 653
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 281	15 450
6392 Containerleie/tømming	40 518	67 755
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	25 930
Sum	**709 509**	**928 455**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisense Bevar HMS	6 500	7 518
6490 Andre leiekostnader	0	1 218
Sum	**6 500**	**8 736**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	57 025	29 611
6552 Driftsmateriell	130	417
Sum	**57 155**	**30 028**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 339 513	79 302
6602 Vedlikehold VVS	140 025	149 525
6603 Vedlikehold elektro	54 140	370 774
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 334	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	59 250	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 557	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	45 163
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	116 492	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 905	9 534
6630 Egenandel forsikring	22 665	37 818
6641 Malerarbeider	0	2 522
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 870
6644 Fasade/balkonger	10 426	2 566
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	182 387	12 240
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 959 881	533 750
6648 Vedlikehold dører og porter	3 094	0
Sum	**5 930 668**	**1 249 062**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	40 017	54 338
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	55 628	37 843
6716 Honorarkostnader øvrige	44 313	15 625
6720 Juridisk honorar	52 072	83 653
6730 Teknisk honorar	528 522	492 488
6750 Vakthold	2 506	51 644
Sum	**723 056**	**735 590**

Konto 6714 gjelder i tilleggsavtalene IN-ordning og nøkler, bistand låneopptak, inkalling årsmøte og møtedeltagelse.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	2 974	6 155
7719 Møter, div. styret	0	3 510
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	1 559	1 296
7773 Omkostninger innkreving	4 301	7 684
7790 Andre kostnader	1 450	9 080
7792 Øredifferanse	6	0
7795 Husleietap	2 468	186
Sum	**15 258**	**27 911**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-41 924 316	842 148	-41 082 168
Sum opptjent egenkapital	**-41 924 316**	**842 148**	**-41 082 168**
Sum egenkapital	**-41 924 316**	**842 148**	**-41 082 168**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:		Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**83987254222**	**83987201463**	**83987163103**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2016
Rentesats:	6.25 %	6.25 %	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	30.06.2041	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	11 069 272	53 873 943
Lånesaldo 01.01:	0	9 792 923	34 204 027
Avdrag i perioden:	99 399	337 615	1 677 127
Opptak i perioden:	4 000 000	0	1 500
Lånesaldo 31.12:	**3 900 601**	**9 455 308**	**32 528 400**
Saldo 5 år frem i tid:	3 261 930	7 307 256	24 951 178

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163103	1	934 484	934 484
	1	259 651	259 651
	1	256 764	256 764
	1	250 991	250 991
	1	248 117	248 117
	3	230 809	692 427
	12	227 923	2 735 076
	11	225 036	2 475 396
	12	222 162	2 665 944
	7	219 275	1 534 925
	8	216 389	1 731 112
	16	213 502	3 416 032
	8	210 628	1 685 024
	5	207 742	1 038 710
	1	204 903	204 903
	3	201 968	605 904
	6	199 081	1 194 486
	2	196 208	392 416
	1	195 713	195 713
	5	193 321	966 605
	1	190 434	190 434
	2	187 547	375 094
	2	184 661	369 322
	7	181 787	1 272 509
	9	178 900	1 610 100
	9	176 013	1 584 117
	1	175 673	175 673
	4	173 127	692 508
	1	170 253	170 253
	1	161 593	161 593
	3	158 706	476 118
	4	155 832	623 328

Langsiktig gjeld

	2	152 946	305 892
	1	150 059	150 059
	1	135 699	135 699
	1	126 889	126 889
	1	124 104	124 104
	1	120 240	120 240
	1	102 612	102 612
	1	95 829	95 829
	1	89 502	89 502
	1	81 699	81 699
	1	9 922	9 922
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987201463	1	345 140	345 140
	2	91 639	183 278
	1	89 506	89 506
	10	84 180	841 800
	11	83 114	914 254
	9	82 053	738 477
	6	80 987	485 922
	10	79 920	799 200
	11	78 854	867 394
	6	77 793	466 758
	3	76 727	230 181
	1	74 594	74 594
	5	73 528	367 640
	2	72 467	144 934
	2	71 401	142 802
	1	70 334	70 334
	2	69 268	138 536
	3	68 202	204 606
	7	67 141	469 987
	9	66 074	594 666
	7	65 008	455 056
	3	63 942	191 826
	1	62 881	62 881
	1	59 682	59 682
	2	58 616	117 232
	4	57 555	230 220
	2	56 488	112 976
	1	55 422	55 422
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987254222	1	92 709	92 709
	2	25 760	51 520
	1	25 473	25 473
	2	24 900	49 800
	2	24 615	49 230
	1	24 043	24 043
	5	22 898	114 490
	13	22 612	293 956
	15	22 325	334 875
	14	22 040	308 560

Langsiktig gjeld

8	21 754	174 032
14	21 468	300 552
21	21 181	444 801
10	20 896	208 960
6	20 610	123 660
3	20 037	60 111
7	19 751	138 257
2	19 465	38 930
5	19 179	95 895
1	18 893	18 893
2	18 606	37 212
3	18 320	54 960
9	18 035	162 315
12	17 748	212 976
10	17 462	174 620
5	17 176	85 880
1	16 891	16 891
1	16 031	16 031
3	15 745	47 235
5	15 460	77 300
2	15 173	30 346
1	14 887	14 887
1	12 312	12 312
1	8 879	8 879

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Øystein Solheim Pettersen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Victoria Anne Alleyne (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: G9078-B5JZN-94TC2-QRSH6-3IE6S-WWCU0

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G9078-B5JZN-94TC2-QRSH6-3IE6S-WWCU0

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:26:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G9078-B5JZN-94TC2-QRSH6-3IE6S-WWCU0

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.

Årsmelding 2025 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Øystein Solheim Pettersen
Styremedlem, Victoria Anne Alleyne
Varamedlem, Nova Mikkelsen Jøntvedt
Varamedlem, Eskild Myrvoll

Styret i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 993370541

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 188 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441750. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, behandlet over 40 styresaker samt deltatt på byggemøter og befaringer. I tillegg til løpende henvendelser fra beboere og eksterne.

Rehabilitering av betongdekke mellom Jokerbutikken (Carl Kjelsens vei 21 B) og kjelleren
Prosjektet ble ferdigstilt våren 2025. Sameiet betalte for rehabiliteringen, engasjerte advokat som tok ut stevning mot seksjonseier for kostnaden. Oslo Tingrett avsa dom 15. september 2025 hvor Carl Kjelsens vei 21 B AS ble dømt til å betale Sameiet kr 4 679 780. Det betyr at retten kom til at det var årsakssammenheng mellom motpartens manglende vedlikehold og skadene som er påført sameiet. Imidlertid har seksjonseier i mellomtiden gått konkurs, så mest sannsynlig vil sameiet ikke bli tilført noen midler etter at boet er oppgjort. Det eneste vi har krav på er ca kr 250 000 i legalpant og som sameiet forhåpentligvis vil få utbetalt ila. året.

Det ble også gjort forsøk på å holde styreleder personlig ansvarlig. Varsel om styreansvar ble sendt den 2. april 2025, men dette ble ikke besvart av styreleder før Carl Kjelsens Vei 21 B AS gikk konkurs. Styreleder svarte i e-poster av 11. april 2025 og 7. mai 2025 at sameiet må rette eventuelle krav mot bostyrer. Advokaten kontaktet bostyrer som informerte om at det etter boets vurdering neppe er dekning hos styreleder personlig, ettersom han – etter boets kjennskap – har betydelig mer gjeld enn eiendeler. Det ble derfor ikke gått videre med dette sporet.

Reforhandling av avtaler
Styret har innhentet pristilbud og inngått ny og forbedret avtale på vaktmestertjenester, 2 ganger ila styreperioden.

Varmtvannsberedere
Styret velger å bytte ut en varmtvannsbereder når reparasjonskostnaden er høy ift. nypris. Mindre feil (termostat, varmeelement og ventiler) blir reparert.

Rehabilitering av oppganger
Styret har engasjert Flotte Bygårder til å male oppganger, legge belegg i trapper samt skifte ut oppgangsdører. Hemer Lås har oppgradert porttelefonanlegget og hver enkelt seksjonseier har fått mulighet til å installere videokamera for egen regning.

Tak
Takrenner har blitt renset, duepigger montert og det har blitt fjernet et vepsebol. TT-Teknikk har spylt alle taknedløp.

Søppel
Sameiet har store kostnader til bortkjøring av søppel. Det hensettes ukentlig søppel ved avfallscontainerne. Gjenstander som ikke regnes som husholdningsavfall. Elektriske artikler, emballasje for større gjenstander, spesialavfall o.l. som skal leveres på kommunens gjenbruksstasjon.

Større pappesker må rives opp før de legges i pappbeholderen.

Styret oppfordrer alle beboere til å påse at det ikke lekker væske fra søppelposen når man går gjennom fellesareal mot avfallsbeholderne for kasting av søppelposer. Drypper det fra søppelposen, vær så snill å ta en ekstra pose rundt den rennende søppelposen, slik at vi unngår klissete gulv og vond lukt i sameiets fellesareal.

Skadedyr
Det har blitt brukt ca kr 100 000 på tiltak for å tette tilganger for rotter til kjellerne.

Klagesaker
Styret har brukt mye ressurser på å følge opp innkomne klagesaker.

Fremtidige prosjekt
Styret ønsker å få montert smijernsporter i portalene for å hindre uønsket trafikk i bakgården.

Administrative arbeidsoppgaver
Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt ulike saker med beboere.

Dugnad
Styret takker alle som bidrar til å holde det fint og ryddig rundt oss. Dette er et hyggelig og sosialt arrangement og vi oppfordrer alle til å delta.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side i perioden 20.04.2026 - 23.04.2026

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt,
jfr. eierseksjonslovens § 52 3. ledd.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Flågen Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Flågen Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Styreleder Gunn Heggelund.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/Anne Flågen Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen

Antall fremmøtte med stemmerett: 42
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 42

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 357 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Porter mot gate

Forslag fra Dag Yttri:
Styret gis i oppdrag å etablere låsbare porter til gårdsrommet mot Edvard Griegs alle og Sigurd Lies gate. Tiltaket finansieres ved kapitalinnhenting.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 27
Antall stemmer mot: 8
Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Victoria Anne Alleyne for 2 år.
Valgt ble: Guro Gram for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Nova Mikkelsen Jøntvedt for 1 år.
Valgt ble: Øystein Solheim Pettersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Gunn Heggelund
Medlem: Victoria Anne Alleyne
Medlem: Guro Gram
Vara: Nova Mikkelsen Jøntvedt
Vara: Øystein Solheim Pettersen

Protokoll for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Gunn Heggelund (sign.)	23.04.2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SØNDRE ÅSEN KVARTAL VI

Fastsatt 23.08.2007 på konstituerende årsmøte i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 3, sist endret den 07.04.2022

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet omfatter gnr 224 bnr 119 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI med organisasjonsnummer 993 370 541. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 188 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonslovens § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20-21.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjon 1 benyttes som dagligvarebutikk. En eventuell endring av virksomheten i denne seksjonen, krever godkjenning av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har Boligbygg Oslo KF fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere årsmøte Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det

søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne. Av felleskostnadene fordeles 25 % likt på hver seksjon, mens 75 % fordeles etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer er som omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvaltes sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 39. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre styremedlemmer, og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlem velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Husordensregler

1 SIKKERHET OG VEDLIKEHOLD

A. Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie og tilgjengelige.

B. Dører til oppgangene skal alltid være låst eller under oppsyn

C. Uvedkommende som ikke kan identifisere seg skal ikke gis tilgang til bygget

D. Det vises generelt til sameiets vedtekter om de plikter hver enkelt seksjonseier har overfor sameiet, og de plikter styret har for å ivareta nødvendig vedlikehold i bygget

E. Styret minner om at seksjonseier må påse fungerende og vedlikeholdt brannvarsling og -slukkingsutstyr

F. Styret minner om at rensing av vasker, badesluk og annet avløp er eiers ansvar. Rensing skal foretas minst en gang i kvartalet enten mekanisk eller kjemisk.

2 LYDNIVÅ OG STØY

A. Beboere i seksjonene skal ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Ved anmodning om å senke lydnivå skal dette respekteres fra berørt nabo.

B. **Stilletid i sameiet gjelder fra kl. 22:00 til 07:00, og samlet lydnivå skal ikke oppleves sjenerende eller holde naboer våkne om natten**.

C. Bruk av sameiets fellesarealer både innendørs og utendørs skal innenfor stilletiden holde et lavt lydnivå.

D. Under stilletiden gjelder følgende begrensninger i bruken av seksjonene:
   - TV, radio og musikkanlegg skal avdempes.
   - Opphold på brannbalkonger skal holdes på et minimum.
   - Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og andre støyende apparater begrenses og kun benyttes unntaksvis.
   - Støyende vedlikehold, oppussing og ommøblering av seksjonene er ikke tillatt.

E. Ved behov for en rimelig fravikelse av punkt A og B skal nabovarsel henges opp synlig for berørte naboer i rimelig tid. Berørte naboer skal respekteres og ha mulighet til å uttale seg både i forkant og under fravikelsen.

3 UTLEIE AV SEKSJONENE

A. Seksjonseier skal varsle styret om utleie av sin seksjon slik at dette kan registreres, også ved leietakerskifte.

B. Styret minner om at seksjonseiers fortsatt plikter å ha oppsyn med sin seksjon, herunder nødvendig vedlikehold.

C. Styret forholder seg til seksjonseier ved brudd på husordensregler og sameiets vedtekter, og det er seksjonseiers ansvar å påse at sin leietaker følger disse reglene og bestemmelsene.

D. Utleieforholdet skal ikke medføre ulempe for sameiet.

- **Påvist gjentatt mislighold av dette husordensreglementet eller sameiets vedtekter berettiger at styret kan begjære avslutning av utleieforholdet.**
- **Ved manglende håndhevelse av dette fra seksjonseiers side har også styret hjemler i lovverk for sanksjonering av den enkelte seksjonseier – i ytterste konsekvens kan dette oppfylle vilkår for å gi salgspålegg av seksjonen.**

4 BRANNBALKONGER

A. Skal holdes frie for søppel.

B. Skal kunne benyttes som rømningsvei for naboer under brann, og må derfor ha en utnyttelse som ivaretar dette.

C. Skal ikke nyttes på en måte som medfører utilbørlig fortrengsel eller ulempe for naboer.

5 BODER

A. Boder inngår ikke i hver enkelt sameiers bruksenhet, og er en del av fellesarealet som forvaltes av styret.

- Styret tildeler en særskilt bruksrett til en bod til den enkelte sameier, og sameieren plikter å **kun benytte seg av de bodene vedkommende har fått tildelt av styret**.
- Styret skal jobbe for å ha en mest mulig rettferdig fordeling av bodene, og hver enkelt sameier skal derfor henstille seg til de endringer i bruk styret anmoder for å påse dette.

B. Boder skal brukes til oppbevaring av løsøre, og beboer skal ha kontroll på hva som befinner seg der til enhver tid.

C. Det er ikke tillatt å oppbevare utforseglede matvarer i bodene, av hensyn til skadedyrkontroll.

- Hermetikk og brusflasker er for eksempel tillatt.
- Mel og grønnsaker er for eksempel ikke tillatt.

D. Framleie av boder er ikke tillatt.

E. Sameieren plikter å merke boden de har i bruk med navn og leilighetsnummer. Boder som ikke er merket kan bli åpnet og tømt uten advarsel.

6 DYREHOLD

A. Det er som hovedregel tillatt med husdyr i seksjonene.

B. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere, og ved påvist gjentakende mislighold kan styret kreve husdyret permanent bortvist fra eiendommen.

C. Det er båndtvang i bakgården.

D. Avfall fra husdyr skal fjernes umiddelbart. Hvis det påvises gjentakende brudd på denne bestemmelsen er dette å anse som mislighold av husdyret.

7 INNENDØRS FELLESAREALER

A. Røyking er ikke tillatt.

B. Forsøpling er ikke tillatt, og forsøpler kan sanksjoneres av styret med de hjemler som finnes i lovverket.

C. Hensetting av løsøre, dvs. alle løse gjenstander som ikke er felles eie (eksempelvis møbler), er ikke tillatt, og dette anses som forsøpling som kan sanksjoneres av styret med de hjemler som finnes i lovverket. Ved behov for unntak fra dette skal skriftlig tillatelse foreligge fra styret.

D. Barnevogner, sykler og leker skal ikke hensettes i fellesarealene.

E. Det er ikke tillatt å lufte og banke tepper og tøy i trappeganger og vinduer.

F. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang, slik at matlukt sjenerer naboer.

8 UTENDØRS FELLESAREALER

A. Røyking skal ikke skje utenfor vinduer, og er kun tillatt hvis det ikke sjenerer naboer. Røykere skal henstille seg etter henvendelser fra andre beboere dersom dette oppleves sjenerende for dem. Avfall relatert til røyking skal kastes på en forsvarlig måte.

B. Fuglemating er ikke tillatt.

C. Forsøpling er ikke tillatt, heller ikke ved siden av avfallsbrønnene. Avfall som ikke passer eller kan disponeres i avfallsbrønnene skal håndteres forsvarlig av den enkelte. Dersom avfallsbrønnen er full gir ikke dette rett til forsøpling, og da må den enkelte benytte en annen avfallsinnsamling inntil brønnen har plass. Sameiet har to avfallsbrønner, én i Sigurd Lies gate og én i Edvard Griegs allé, ved hver portal. D. **Forsøpling er et brudd på forurensningsloven og vil bli anmeldt til politiet hvis forsøpler kan identifiseres av styret.**

D. Hensetting av løsøre, dvs. alle løse gjenstander som ikke er felles eie (eksempelvis møbler), er ikke tillatt, og dette anses som forsøpling som kan sanksjoneres av styret med de hjemler som finnes i lovverket. Ved behov for unntak fra dette skal skriftlig tillatelse foreligge fra styret.

E. Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativene.

F. Parkering av biler, motorsykler og el-sparkesykler er ikke tillatt i bakgården til annet enn av- og pålessing. Sameiet vil sanksjonere mot hensatte kjøretøy i bakgården med de hjemler som finnes i lovverket. Midlertidige unntaksbehov på grunn av oppussing og annet må søkes hos styret og skriftlig tillatelse.

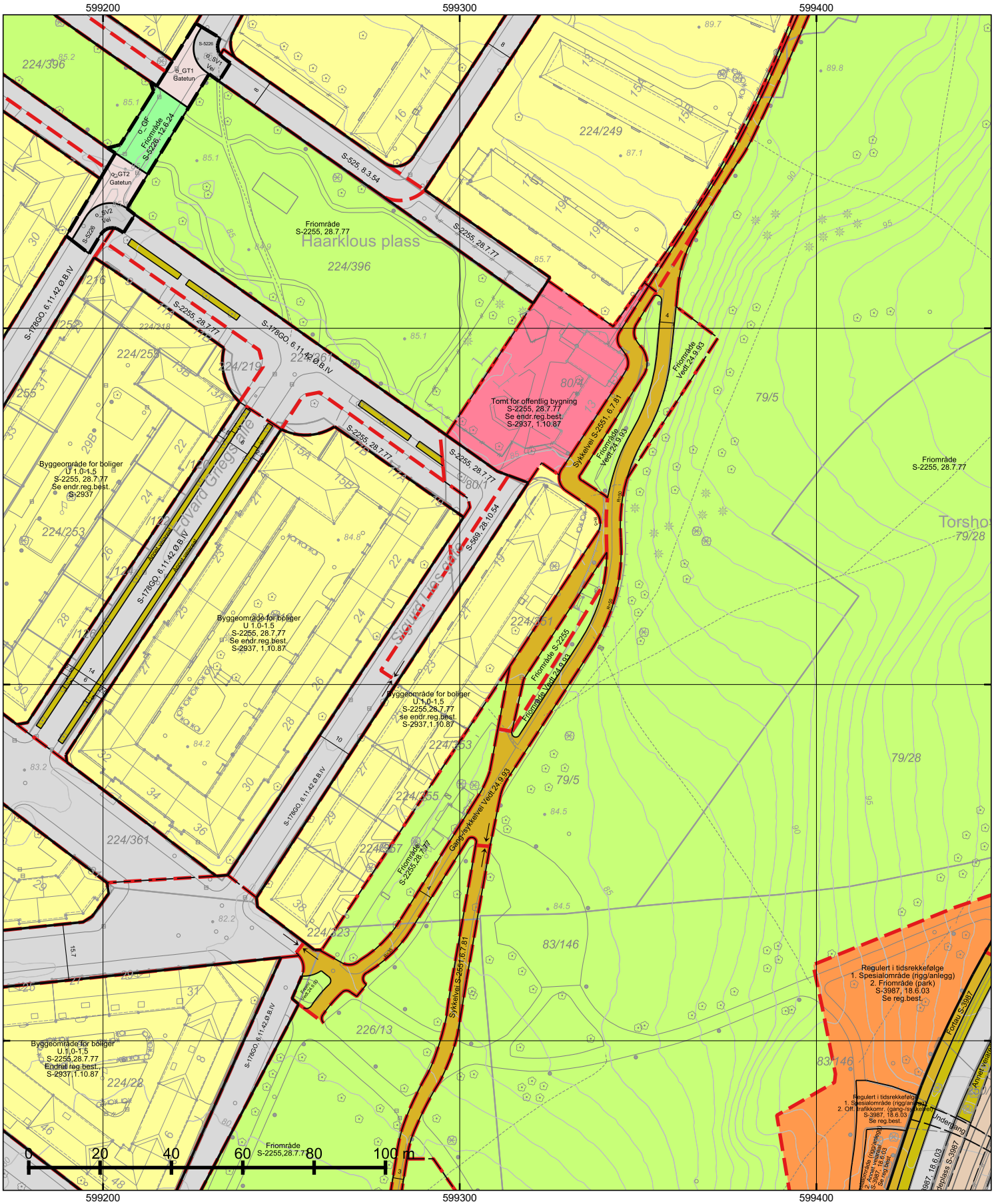
9 VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

A. Bygget er svært lytt, spesielt vertikalt mellom seksjonene. Styret henstiller derfor alle beboere om å ta særskilt hensyn til hverandre i lys av dette

B. Alle beboere (både seksjonseiere og leietakere) plikter å påse at andre beboere følger husordensregler og sameiets vedtekter. Ved brudd på dette skal beboer som bryter disse varsles når dette observeres. I førsteomgang oppfordrer styret til dialog direkte mellom beboerne for å finne en løsning, av hensyn til naboskapet. Imidlertid er terskelen lav for seksjonseiere til å melde fra dersom man har behov for dette. Leietakere henstilles til å varsle gjennom sin seksjonseier.

C. Ved gjentakende eller alvorlige brudd på sameiets husordensregler ønsker styret å kontaktes per e-post fra seksjonseier på sondreaasenkvartal6@gmail.com

D. Påvist gjentatt brudd på husordensregler kan utløse vilkår for salgspålegg av seksjonen



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

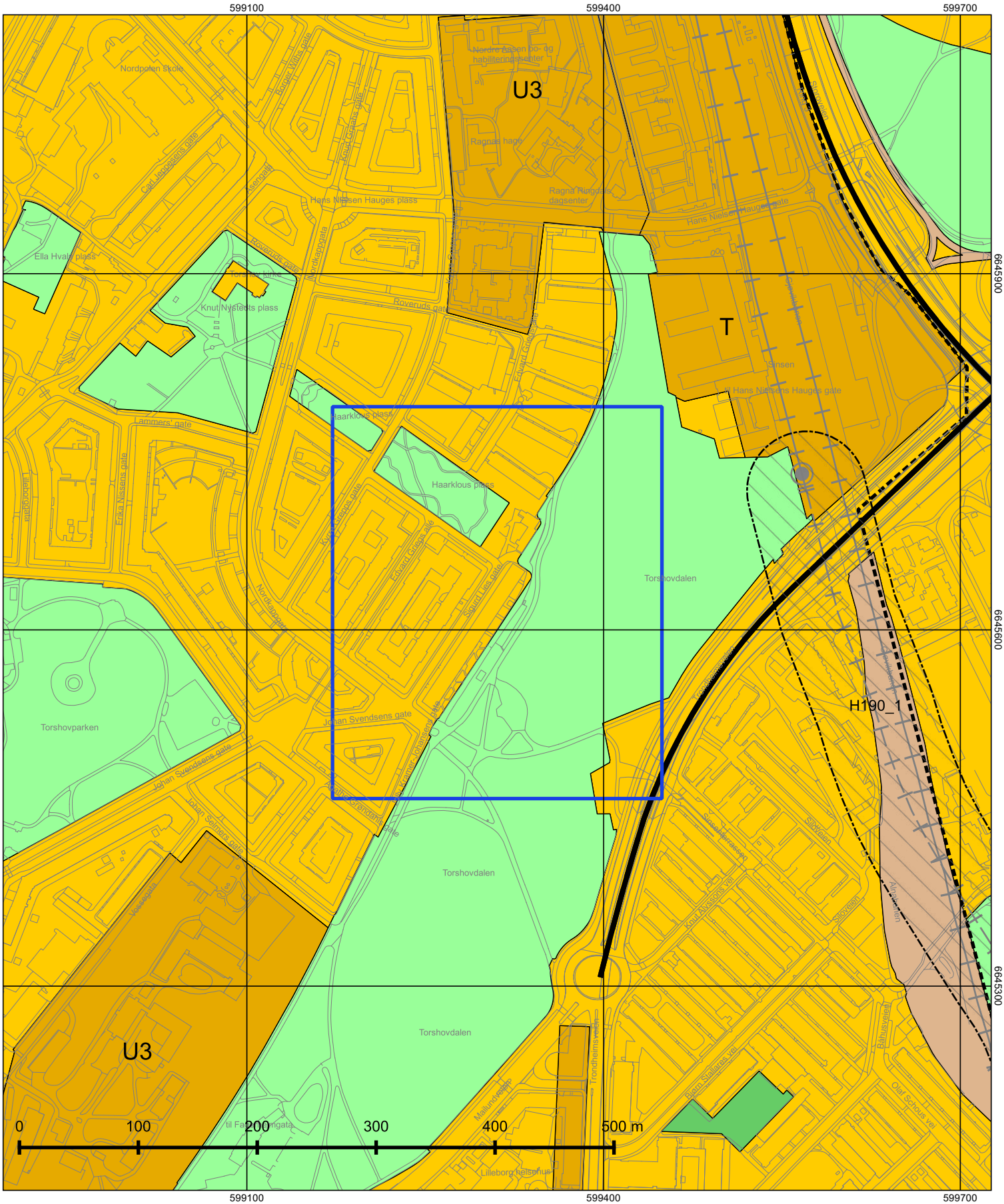
PlottID/Best.nr: 156208/ 86530711
Deres ref.:
Adresse: Sigurd Lies gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/351

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156208/86530711
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0059 (Cecilie Elliott Jørstad)
Vår referanse: 3468095/23899618
Bestilling: C3 2024-05-03 (7) 127

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
418403	200	23.5.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	119	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985 770 573

Ref.nr.
MJ

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	224	119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
974780747	Boligbygg Oslo KF	

Doknr: 418403 Tinglyst: 23.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	306		13	B	59		25	B	66		37	B	43		49	B	51	
2	B	68		14	B	59		26	B	45		38	B	59		50	B	62	
3	B	50		15	B	42		27	B	59		39	B	59		51	B	56	
4	B	25		16	B	57		28	B	43		40	B	41		52	B	43	
5	B	55		17	B	46		29	N	13		41	B	54		53	B	60	
6	B	42		18	B	55		30	B	55		42	B	57		54	B	60	
7	B	59		19	B	54		31	B	43		43	B	56		55	B	43	
8	B	59		20	B	49		32	B	59		44	B	36		56	B	56	
9	B	42		21	B	59		33	B	59		45	B	51		57	B	56	
10	B	54		22	B	48		34	B	43		46	B	38		58	B	43	
11	B	54		23	B	36		35	B	55		47	B	55		59	B	60	
12	B	42		24	B	57		36	B	55		48	B	71		60	B	60	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/5 08	for AMUND A.L.M

Returneres til:
Advokatfiramet Hodneland Co DA
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985 770 573

Ref.nr.
MJ

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	224	119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
974780747	Boligbygg Oslo KF	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
61	B	43		73	B	61		85	B	60		97	B	56		109	B	47	
62	B	58		74	B	44		86	B	42		98	B	44		110	B	57	
63	B	46		75	B	56		87	B	56		99	B	60		111	B	55	
64	B	55		76	B	56		88	B	59		100	B	60		112	B	51	
65	B	54		77	B	44		89	B	58		101	B	44		113	B	62	
66	B	49		78	B	61		90	B	37		102	B	56		114	B	49	
67	B	61		79	B	61		91	B	52		103	B	56		115	B	36	
68	B	49		80	B	44		92	B	34		104	B	44		116	B	58	
69	B	36		81	B	57		93	B	57		105	B	60		117	B	69	
70	B	58		82	B	57		94	B	72		106	B	60		118	B	59	
71	B	68		83	B	44		95	B	51		107	B	44		119	B	61	
72	B	46		84	B	61		96	B	62		108	B	58		120	B	45	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/5 07	AMUND ALM

Returneres til:
Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985 770 573

Ref.nr.
MJ

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	224	119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
974780747	Boligbygg Oslo KF	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
121	B	56		133	B	56		145	B	60		157	B	55		169	B	45	
122	B	56		134	B	58		146	B	60		158	B	51		170	B	61	
123	B	45		135	B	56		147	B	44		159	B	62		171	B	61	
124	B	61		136	B	37		148	B	56		160	B	49		172	B	45	
125	B	61		137	B	52		149	B	56		161	B	36		173	B	57	
126	B	45		138	B	35		150	B	44		162	B	58		174	B	57	
127	B	57		139	B	57		151	B	60		163	B	69		175	B	45	
128	B	57		140	B	72		152	B	60		164	B	59		176	B	61	
129	B	45		141	B	51		153	B	44		165	B	61		177	B	60	
130	B	61		142	B	62		154	B	58		166	B	45		178	B	43	
131	B	60		143	B	56		155	B	47		167	B	56		179	B	56	
132	B	43		144	B	44		156	B	57		168	B	56		180	B	59	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:		= nevner:		

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/5 07	for AMUND ALM

Returneres til:
Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985 770 573

Ref.nr.
MJ

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	224	119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
974780747	Boligbygg Oslo KF	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
181	B	56																	
182	B	37																	
183	B	52																	
184	B	35																	
185	B	57																	
186	B	50																	
187	B	54																	
188	B	55																	
189	B	51																	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 10225 = nevner: 10225

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/5-07	AMUND ALM

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 eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens 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 (§ 14)

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 (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 21/5-07	Oslo kommune Boligbygg Oslo KF AMUND ALM	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

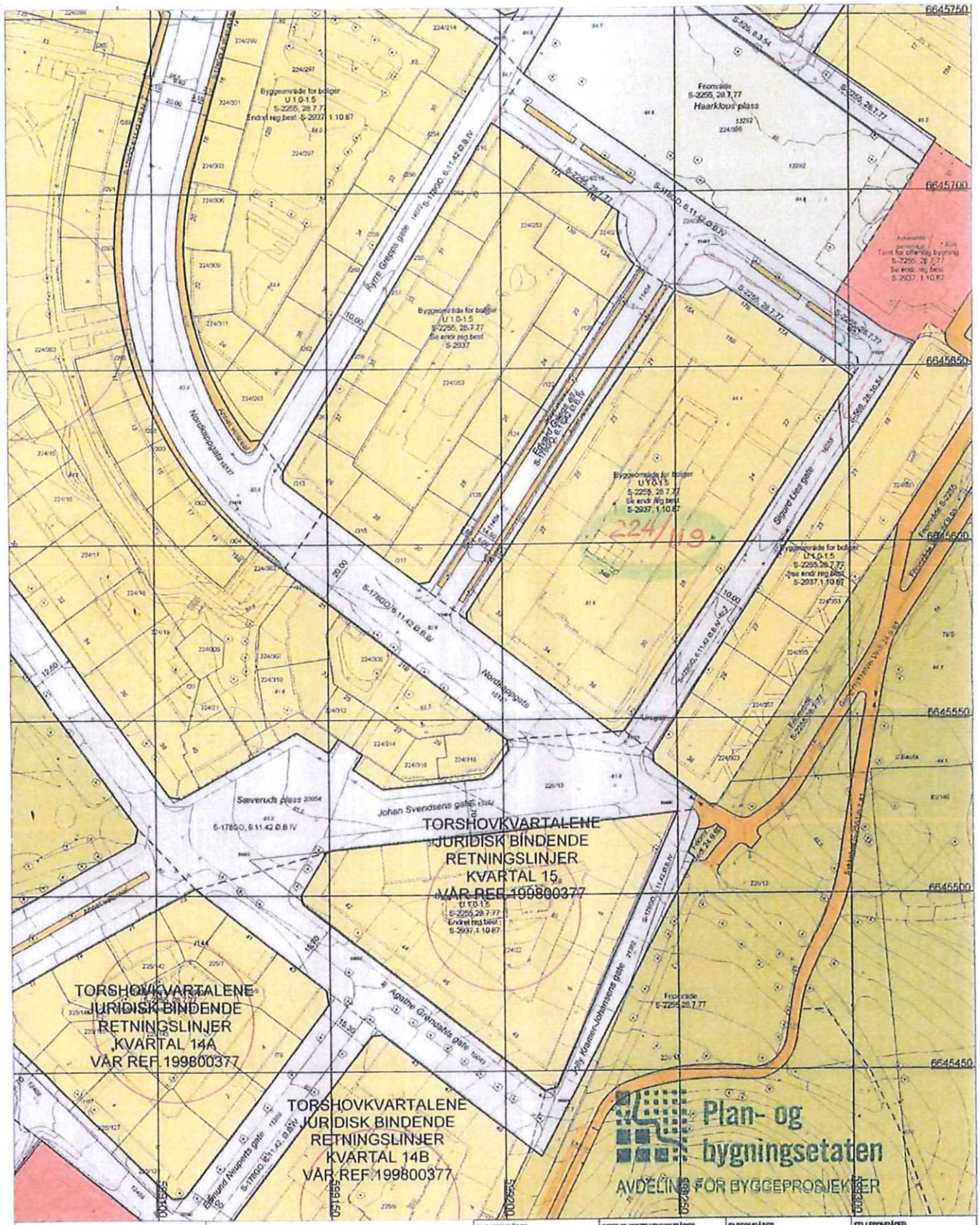
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
224	119		1-189	Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
7/2-08 Beit Daniel	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
21/5-07	AMUND ALM



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer: 94422

Referanse: MARIT

Objektnummer: 2

Bruker: MPW

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-13,KDP-4,KDP-BB

Målestokk	Dato
1:1000	29.05.2007

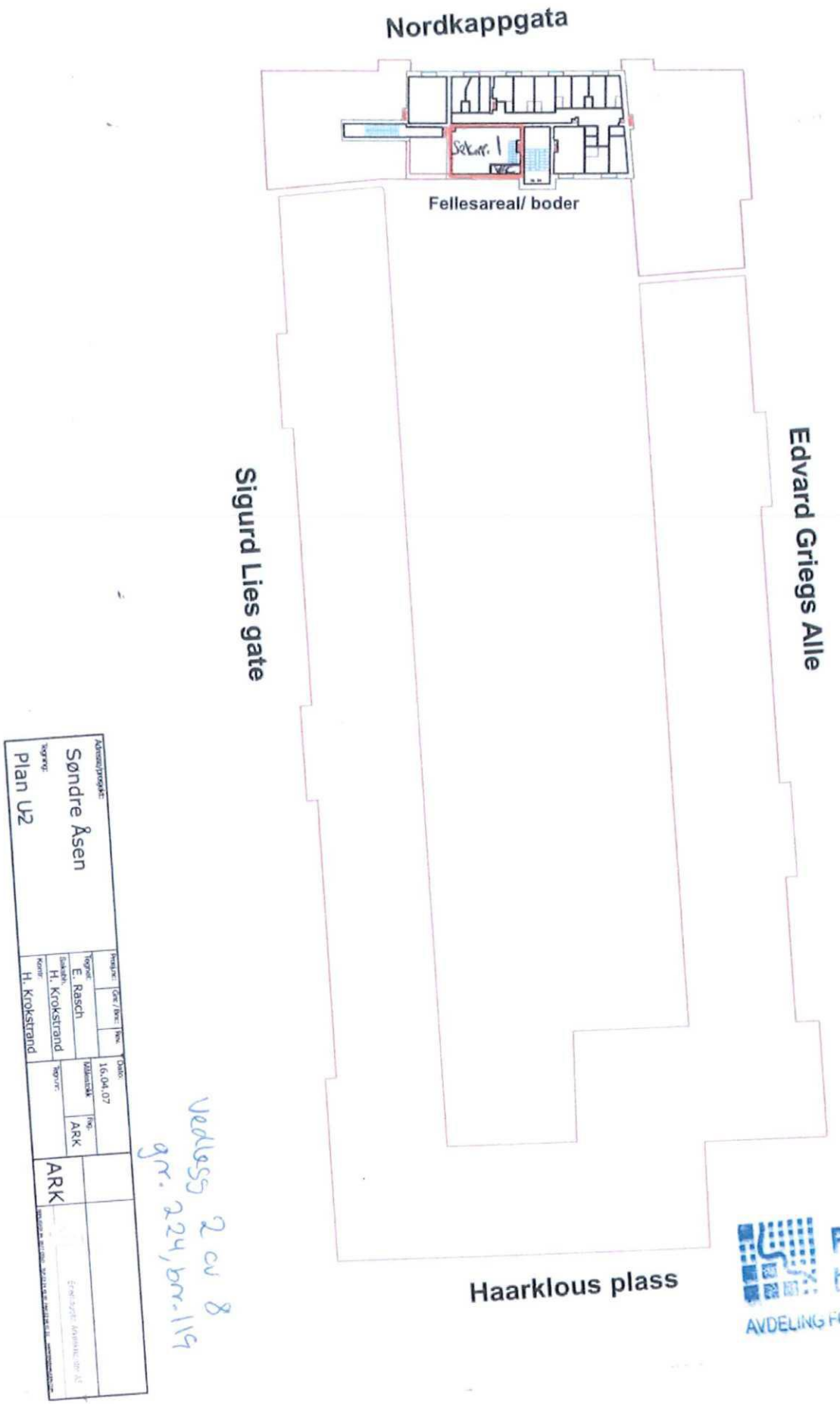
© Plan- og bygningsetaten, Oslo

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FARESONER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørevei, parkering	Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samlede område	Annet veiareal	SPESIALOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, tenester o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, parkbelte m.m.	Felles areal, lekeplass, gårdsplass
Industri, lager, verksted	Sporvei, jernbane, kollektivtrafikk	Kommunalteknisk areal, grav- og smeiland	Felles areal, garasjer
Offentlig bygning	FRIOMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER	
Allmennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	Plan under behandling
STREKSYMBOLER			
Byggegrense		Kommunedelplan-grense	
Planens begrensning		Markagrense	

Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no

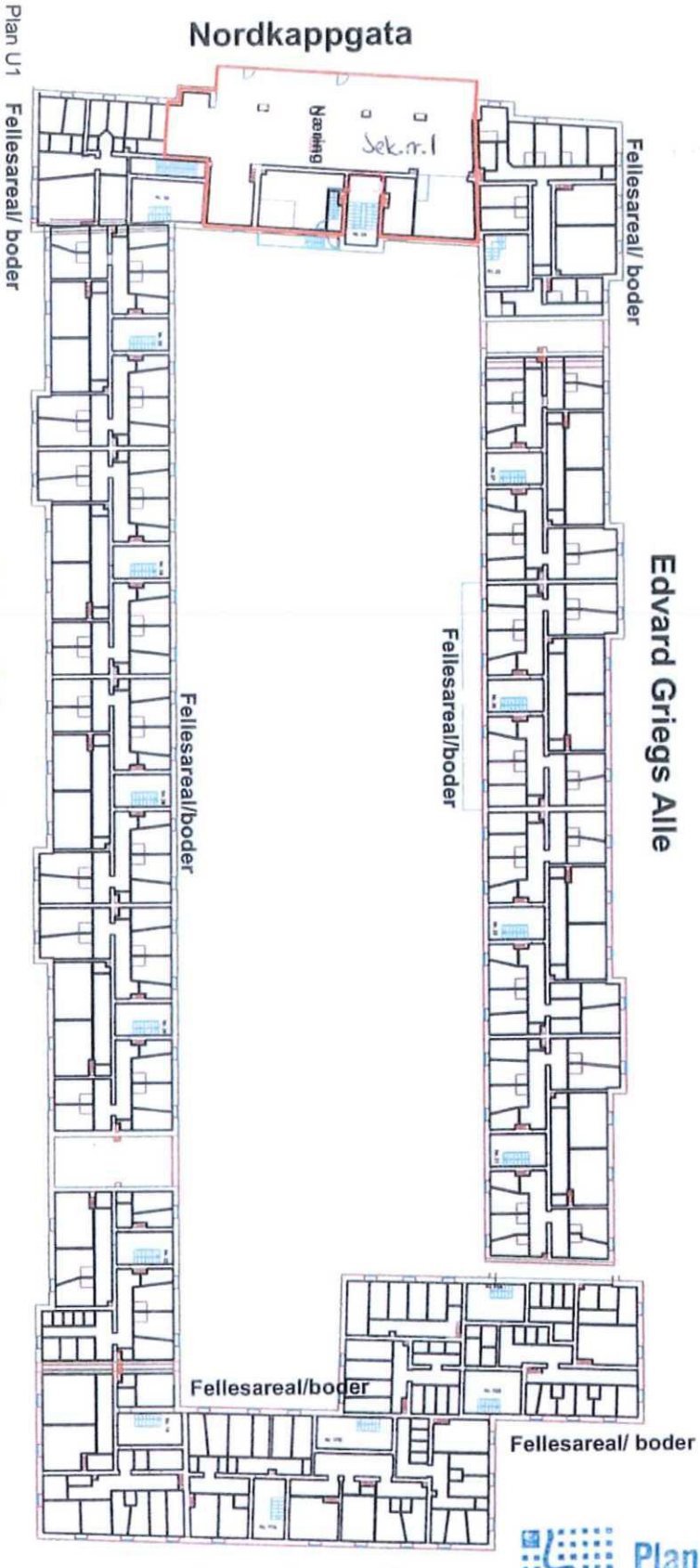
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.oslo/bestillingstjenester

Vedlegg 1 av 8 av 224 hnr 119



Vedlegg 2 av 8
gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan U1
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Kontr:	H. Krokstrand
Prosj.nr:	
Gnr./Bnr.:	
Rev.	
Dato:	16.04.07
Målestokk	
Tegn.nr:	
Tegn.	ARK
	ARK

Vedlegg 3 av 8
gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 1-etasje
Prosj.nr:	
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Kontr:	H. Krokstrand
Gnr./ Bnr:	
Rev.	
* Dato:	16.04.07
Målestokk:	
Rep:	ARK
Tegnnr:	
ARK	

Vedlegg 4 av 8
gr. 224, br. 119

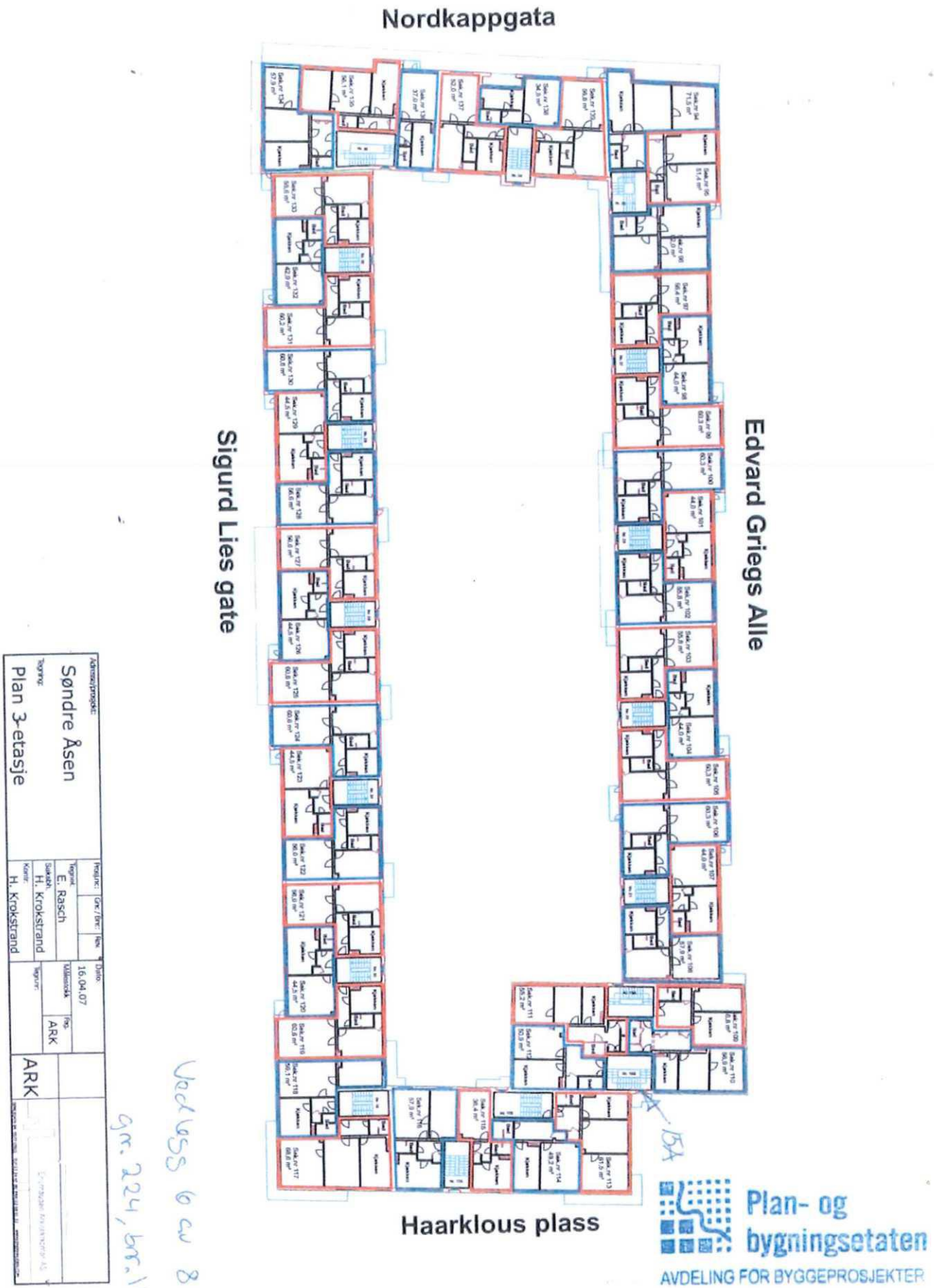
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt: Søndre Åsen			
Tegning: Plan 2-etasje			
Konstr. H. Krokstrand	Tegnet: E. Rasch	Prosj.nr.	
Sjekket: H. Krokstrand		Gnr./Bnr.	
		Rev.	
Tegnet:	Målestokk: 1:100	Dato: 16.04.07	
	Fag: ARK		
ARK			

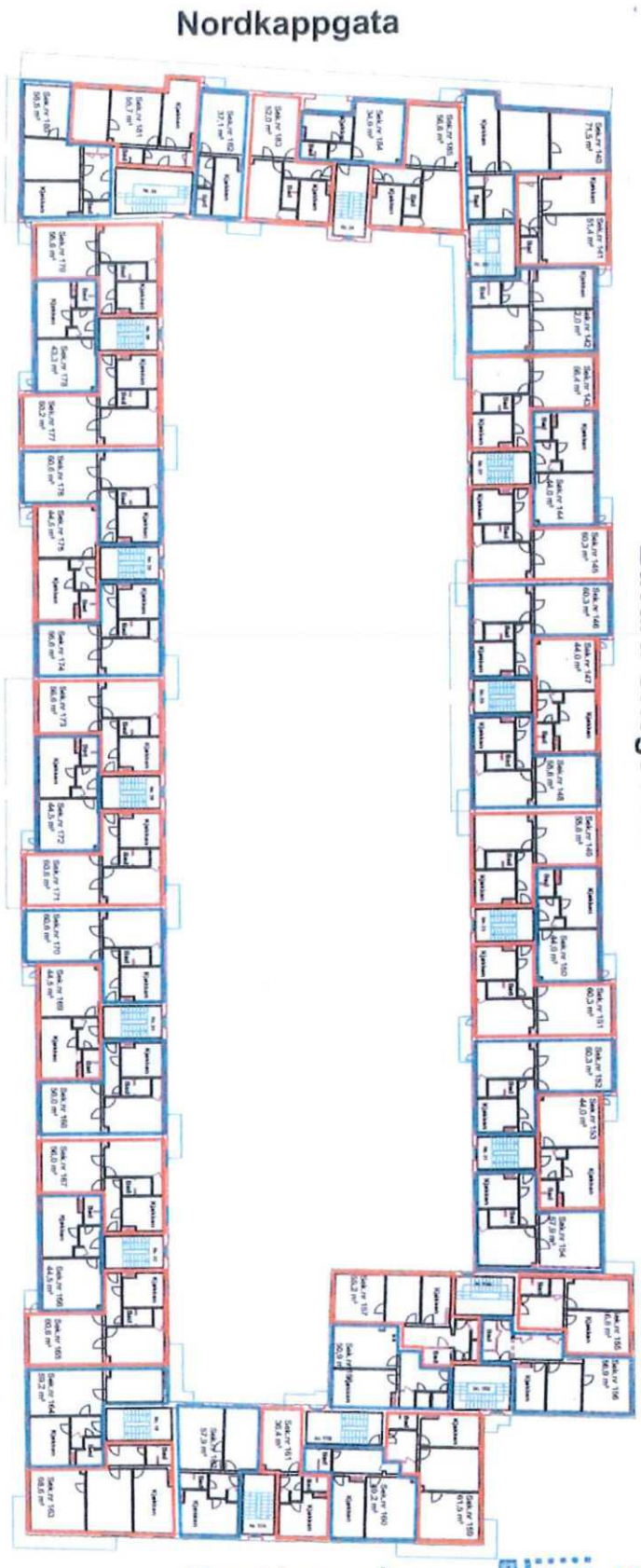
Vedlegg 5 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Vedlegg 6 av 8
Gn. 224, bnr. 19

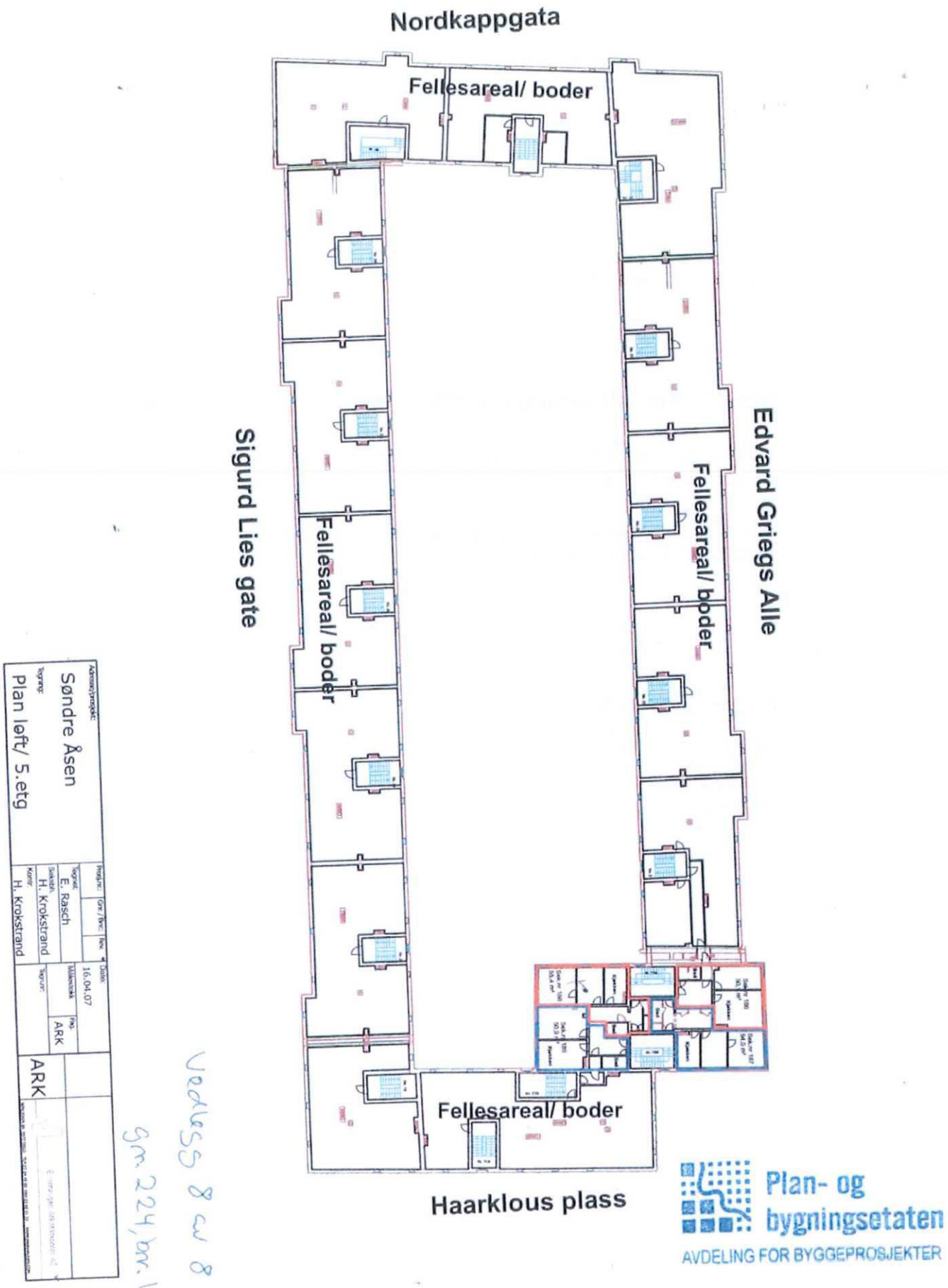
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 4-etasje
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Godkj.:	H. Krokstrand
Prosj.nr.:	
Gnr./Bnr.:	
Rev.	
Dato:	16.04.07
Målestokk	1:100
Tegnr.:	ARK
	ARK

Vedlegg 7 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresseprosjekt: Søndre Åsen
Tegning: Plan loft/ 5.etg
Tegnet: E. Rasch
Sjekket: H. Krokstrand
Godkjent: H. Krokstrand
Målestokk: 1:100
Dato: 16.04.07
Format: A3
ARK

Vedlegg 8 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Plan og bygningsetaten
Oslo kommune

DATO: 21.05.2008
DERES REFERANSE:
VÅR REFERANSE: Marianne Lien, 23 46 05 38
SAKSNR.: 200505157-100
ARKIVKODE: 17-3

KONTONR.: 6004.06.66292
ORG.NR.: 974 780 747
EKSP.TID: 09-14
TLF.TID: 08-15.30

Gnr 224 bnr 119 Kommune 0301. Begjæring om seksjonering.

Vedlagt følger bekreftet kopi av firmaattest for Boligbygg Oslo KF, samt bekreftet kopi av delegasjonsvedtak.

Slik delegasjonsvedtaket viser har administrerende direktør Amund Alm fullmakt til å undertegne seksjoneringsbegjæringen alene.

Med hilsen
Boligbygg Oslo KF

Marianne Lien
seksjonsleder

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/418403/200
Uthentet 2024-05-03 10:16

BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Hadrian Eiendom AS
Olav Vs gate 1
0161 OSLO

KONTONR.: 6004.06.66292
ORG.NR.: 974 780 747
EKSP.TID: 08-15
TLF.TID: 08-15.30

DATO: 27.09.2006
DERES REFERANSE: Sabrina Gundersen
VÅR REFERANSE:
SAKSNR.: 200400105-124
ARKIVKODE: 120.3

Boligbygg Oslo KF- org.nr. 974 780 747- fullmakter ved kjøp og salg av eiendom.

Med hjemmel i kommunelovens § 11 ble Boligbygg Oslo KF vedtatt opprettet av Oslo bystyre 26.09.01, sak 424. I kraft av kommuneloven har foretakets styre vide fullmakter, og innskrenkingen av kompetansen må skje i form av en instruks eller ved uttrykkelige bestemmelser i vedtektene. Styret har de samme fullmaktene som byrådet til enhver tid har innen innleie, kjøp og salg av eiendom.

I møte 14.03.05 vedtok Boligbyggs styre "endring av fullmakter for administrerende direktør, prosjektdirektør, markedsdirektør og utviklingssjef". Vedtaket følger vedlagt og innebærer en delegering av fullmakter ved kjøp og salg til følgende personer:

Inntil 40 mill. kr:
Adm. dir/daglig leder Amund Alm

Inntil 15 mill. kr:
Eiendomsdirektør (tidl. prosjektdirektør)
Gisle Tangenes som skriver .....

Inntil 5 mill. kr:
Utviklingssjef
Marianne Lien som skriver .....

Med hilsen
Boligbygg Oslo KF

Oslo, 20.05.2008

Stig L. Bech
styreleder

RETT KOPI BEKREFTES
Anne Sælebera

Amund Alm
adm.dir/daglig leder

Boligbygg Oslo KF
EIENDOMSAVDELINGEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/418403/200
Uthentet 2024-05-03 10:16

Boligbygg Oslo KF
Styret

Dato: 3/14/2005
Saksnr.: 200500273-4
Arkivkode: 027

PROTOKOLL
FRA
MØTE 14. MARS 2005

Til stede: Stig L. Bech, Pål Moen, Gro Balas, Kjell Løvstad, Marianne Lien, Odd Dagfinn Øien

Forfall: Hilde Barstad

Tilstede fra administrasjonen: Amund Alm, Jon Carlsen, Normann Malmberg (referent)

20/2005 FORSLAG TIL ENDRING AV FULLMAKTER

Styret støttet administrasjonens forslag til delegasjon, men understreket at denne forutsettes å skje innenfor rammen av vedtatte budsjetter. Styret påpekte at det er viktig at fullmaktsdelegeringene håndteres ryddig og ba om en jevnlig tilbakemelding som viser anvendelsen av fullmaktene.

Vedtak:
Styret vedtok administrasjonens forslag til endringer i fullmaktstrukturen.

Møtet ble hevet klokka 1130.

Stig L. Bech styreleder | Pål Moen | Gro Balas | Kjell Løvstad

Hilde Barstad (sett) | Marianne Lien | Odd Dagfinn Øien

UTDRAG FRA STYREPROTOKOLL SAK 2072005

Oslo Kommune
Boligbygg Oslo KF

Normann Malmberg ADM. SJEF

SPES. KONS.

ENDRING AV FULLMAKTER FOR ADMINISTRERENDE DIREKTØR, PROSJEKTDIREKTØR, MARKEDSDIREKTØR OG UTVIKLINGSSJEF.

Dagens fullmakter
I dag har administrerende direktør fullmakt på 15 mill kr, prosjektdirektør og markedsdirektør 0,5 mill kr og utviklingssjef 0,25 mill kr.

Bakgrunn
Kommunerevisjonen er i gang med å gjennomføre en forvaltningsrevisjon av bedriften, hvor de reviderer seks investeringsprosjekter. I den forbindelse har de avdekket at administrerende direktør har overskredet sine fullmakter ved signering av tre kontrakter over 15 mill kr. Disse skulle vært signert av styrets leder.

Det er videre et stort behov for å effektivisere innkjøpsfunksjonen i bedriften. Prosjektdirektør har ansvar for et investeringsbudsjett på 300-400 mill kr pr år og et salgsbudsjett på ca 300 mill kr pr år. I tillegg skal bedriften kjøpe eiendom for ca 50 mill kr pr år.
Den begrensede fullmakten til prosjektdirektør medfører at nesten alle innkjøp, samt entreprisefakturaer, må godkjennes av administrerende direktør, etter at prosjektdirektør først har godkjent dem. Ved salg og kjøp av eiendom må samtlige bud godkjennes av administrerende direktør, etter at utviklingssjef og prosjektdirektør har gitt sin godkjenning. En slik prosess fører til lang saksbehandlingstid på prosesser som fra før av er lange og kompliserte, samt at det er vanskelig å overholde fullmaktene ved kjøp av eiendom da budfristene er korte.

Forslag til endring av fullmakter
Det foreslås at administrerende direktør gis en fullmakt på 40 mill kr. De største kontraktene som er inngått ligger under dette. Prosjektdirektør gis en fullmakt på 15 mill kr og markedsdirektør en fullmakt på 1 mill kr. Utviklingssjef gis en begrenset fullmakt på 5 mill kr, som er begrenset til salg og kjøp av eiendom. Videre delegering av fullmakter overlates til administrasjonen.

Sigurd Liest

22 - - - 30

J. Nr. 256/1931

Våningshus

Annedalen
8 Tegninger

BYGNINGSRÅDET
B.J.-No. 256
1931
OSLO

V.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshuser

på matr.-nr. Søndre Aasen. Kvl. VI bygn. L. 16. N. 6. P.

Innlevert 23/2 1931 Attestert

Ferdig attestert 25.6.1934

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 23 feb. 1931

A. Skilland

VI

Opm.chefen j.nr. 180
Mott: 25. FEB. 1931

Oversendes hr. reguleringssjefen.
Den planlagte bebyggelse ligger på kv. VI Vaglestr.
Der er ikke vedtatt kontraktsmessig over
de enkelte parseller og kv. VI.

Oslo opmålingsvesen 25/2 - 1931

Nilsen

Eriksen

281
31 PH/O

OSLO VANN & KLOAKKVESEN R

2

Sønnre Åsen, kv. VI, Blokk L,M,N,O,P.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på bl. 1 med grønt.

Gaten på kvartaletw østside er regulert i 10,o m. bredde med 5,o m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Den skal stige efter midtlinjen mot nord med 1:42,o fra kote 81,6 ved forlengelsen av byggelinjen på Nordkappgatens nordside til kote 84,40 ved Haarklous plass sydside. Fortågsstigning inntil 6 cm.

Overfor reguleringen i sin almindelighet av dette kvartal bemerkes, at da det ligger umiddelbart inn til bygrensen forutsetter den at der for den nærmest tilstøtende del av Aker vedtas en regulering som slutter sig til den i Oslo vedtatte.

Der foreligger ikke ennu nogen meddelelse om at Aker har vedtatt en sådan regulering.

Oslo reguleringsvesen den 14/3 1931.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN 001026 17. MRS. 1931 RØRLEGGERMESTER

Haarklou Nash

O. Fjeld

J.nr. 1026/1931. Matr.nr. Sønnre Åsen, Kv. VI. Blokk L.M.N.O.P.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Approbasjonen er avhengig av at formannskapet meddeler den fornødne dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Oslo vann-og kloakkvesen den 20. mars 1931.

Bygn. ch... 256/31 mottatt 24 MRS. 1931

Ernst Aske

3

Fasaderådet har i møte 27/3 d. besluttet:
«Anbefales godkjent.»
Oslo 27/3. 31
A. Kielland

Skell.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 27/3. 31
O. Magnus.

25a/31

Ad: Aasen søndre. Kvt. VI Bygn. L.M.N.O.P.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Balkongenes bredde må gjøres 0.60 m. innvendig.

Gulvene i værelsene over gjennemkjørselen må gjøres av 2 stubbeloftsgulv med luftrum mellem begge.

Entreene må få tilstrekkelig lys. Kottene må ventileres. Ventilasjonsrørene må føres så meget som mulig rett op gjennem loftet over taket.

W.C.rummene må innredes efter de gjeldende regler undtatt kravet om direkte lys. De må skaffes frisklufttilførsel.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

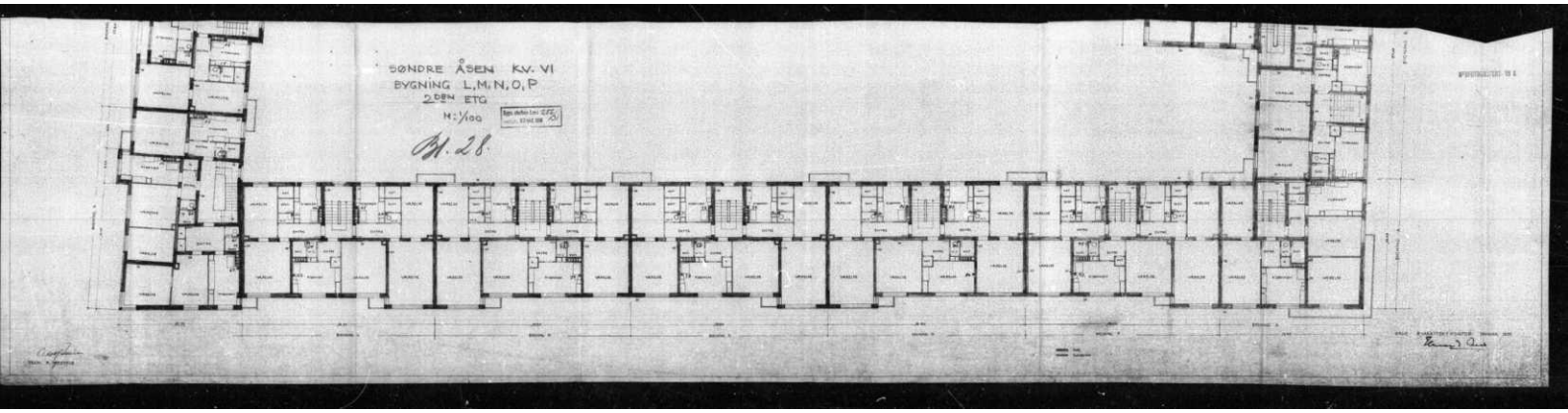
Oslo helseråd, den 7 april 1931.

Bygn. chefens J.nr.: [illegible]
m: 10 APR. 1931

Odd Sundt

Sigurd Bay

N.d. til innstilling
Oslo 11/4. 31
O. Magnus.


SØNDRE ÅSEN KV. VI
BYGNING L, M, N, O, P
2DEN ETG.
M: 1/100
Bl. 28.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Byggentreprenør AS
Raschs vei 38
1153 OSLO

Dato: 20052010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200813458-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDKAPPGATA 32 - 36, EDVARD GRIEGS ALLÉ 21-27 HAARKLOUS PLASS 15-19 Sigurd lies gate 22-30	Eiendom:	224/119
Tiltakshaver:	Sameiet Søndre Åsen kvartal VI v/USBL	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0182 OSLO
Søker:	Oslo Byggentreprenør AS	Adresse:	Raschs vei 38, 1153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - NORDKAPPGATA 32 - 36, EDVARD GRIEGS ALLÉ

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Sameiet Søndre Åsen kvartal VI v/USBL, Postboks 4764 Sofienberg, 0182 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aursand og Spangen AS
Postboks. 545
2304 HAMAR

Dato: 13.01.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201005645-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Mellingen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURD LIES GATE 22	Eiendom:	224/119/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Søndre Åsen kvartal VI	Adresse:	Postboks 1192 sentrum, 0107 OSLO
Søker:	Aursand og Spangen AS	Adresse:	Postboks. 545, 2304 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SIGURD LIES GATE 22

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.

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 byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Søndre Åsen kvartal VI, Postboks 1192 sentrum, 0107 OSLO, postmottak@boligbygg.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202100832 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Oleksandra Kuslii	Dato: 28.11.2024

Adresse:	HAARKLOUS PLASS 15 MED FLERE	Eiendom:	224/119/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SØNDRE ÅSEN KVARTAL VI	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Haarklous plass 15 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 07.08.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202100832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	18.12.2020	1/9
Situasjonsriss			1/11
Fasade mot Haarklous plass			1/12
Snitt og gårdsfasade 1			1/13
Fasade mot sydøst			1/14
Fasade mot Nordkappgata			1/15
Fasade mot nordvest			1/16
Snitt og gårdsfasade 2			1/17
Gårdsfasade			1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 07.08.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oleksandra Kuslii - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
SAMEIET SØNDRE ÅSEN KVARTAL VI, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

enova

Energiattest



Adresse **Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361771**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553722**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **74**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **206,75**

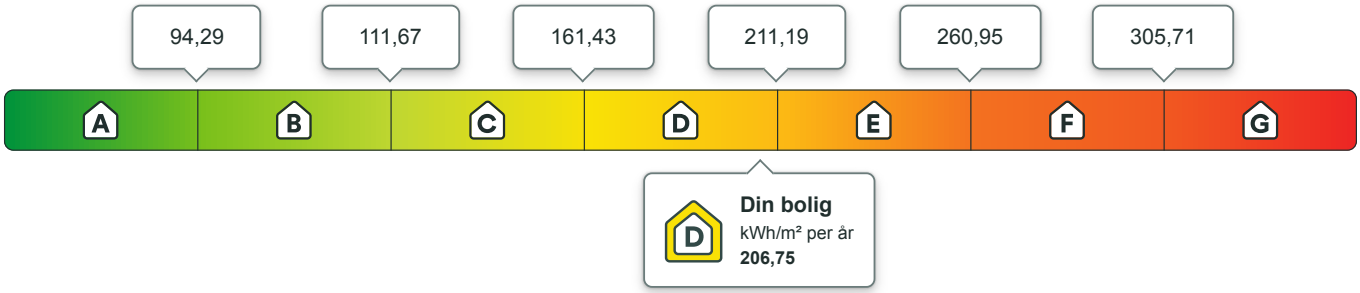
Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 895,67	**206,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sigurd Lies gate 22, 0479 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 11: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: 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.

Sigurd Lies gate 22

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	6 min
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	8 min
614 elever, 34 klasser	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	10 min
603 elever, 30 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	15 min
227 elever, 16 klasser	1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	20 min
498 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	21 min
600 elever, 20 klasser	1.8 km
Nydalen videregående skole	7 min
960 elever	2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	2 min
Linje 30	0.2 km
Sinsenterrassen	5 min
Linje 17	0.4 km
Sinsen	9 min
Linje 4, 5	0.6 km
Grefsen stasjon	12 min
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år)	3 min
45 barn	0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	5 min
63 barn	0.4 km
Ragnas Hage (0-5 år)	7 min
123 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Torshov	1 min
Kiwi Torshov	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	10 min
Vitusapotek Sinsen	8 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min
Sandaker Treningssenter	11 min

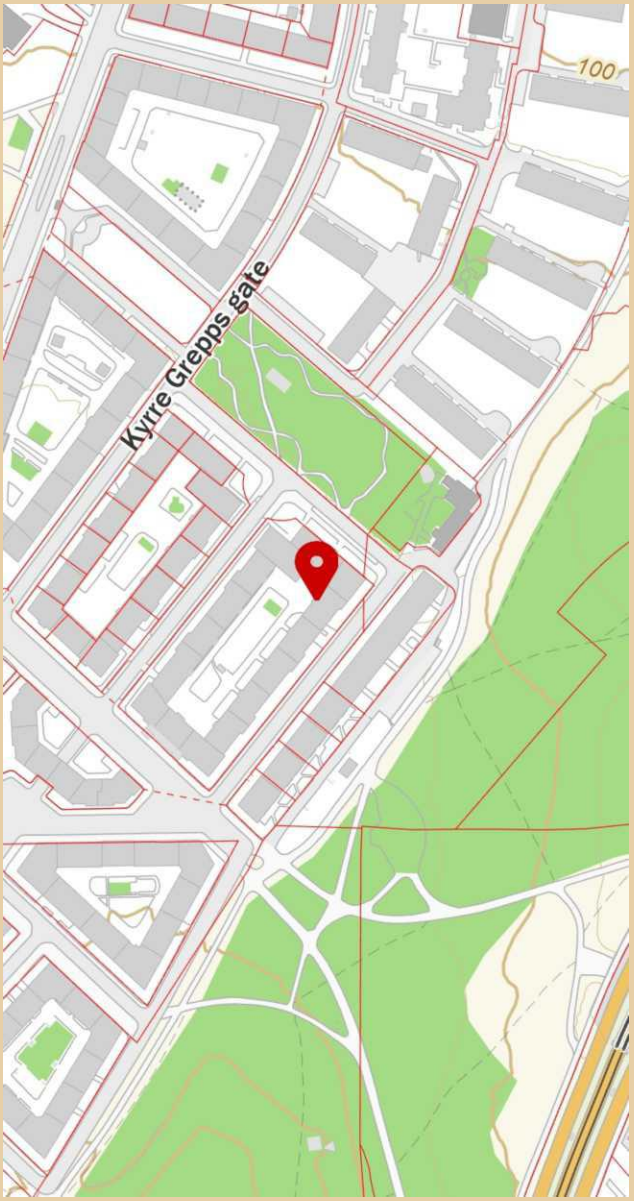
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane



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:
Sigurd Lies gate 22, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 119, Snr. 74, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
