PRIVATMEGLEREN
HORISONT

EDVARD GRIEGS ALLÉ 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

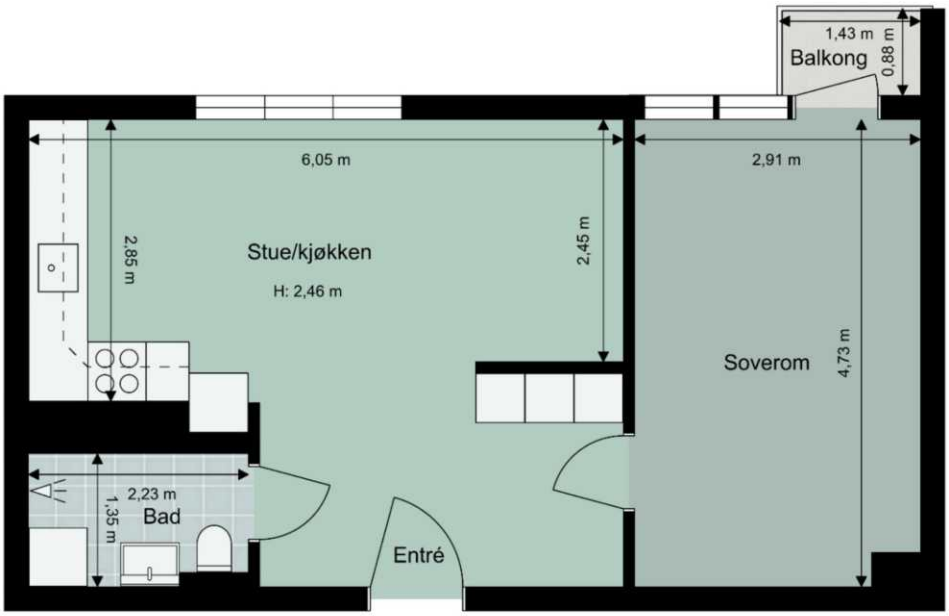
Tilstandsrapport

Edvard Griegs allé 27, 0479 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 119, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-1912 **Referansenummer:** FN8671

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 3 lags isolerglass.
Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.

BALKONG
Utkraget balkong på 1,3 m2. Stålkonstruksjon. Avrenning mot ytterkant. Rekkverk med stående spiler.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittbærende dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl. Saltakskonstruksjon. Takfall på minst 10-15 grader.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe. Det er montert stålrørsinnsats. Ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.
Malte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i sameiets regi.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2009. Glatte fronter. Laminert benkeplate (2016) med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og plast. Fordelerstamme bad bak luke i tak bad. Med stoppekraner for bad. Stoppekraner kjøkken i kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Sentral avtrekksventilasjon i bad. Natrulig avtrekk i kjøkken.
Friskluftsventiler i yttervegg stue og vindu soverom.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.
Hovedsikring i skap felles i kjeller.
Lokale brannvarslere.

OPPVARMING
Panelovner.

Varmekabler i gulv bad

BOD
Bod i kjeller på 4,8 m2.
Bod på loft på 5,3 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

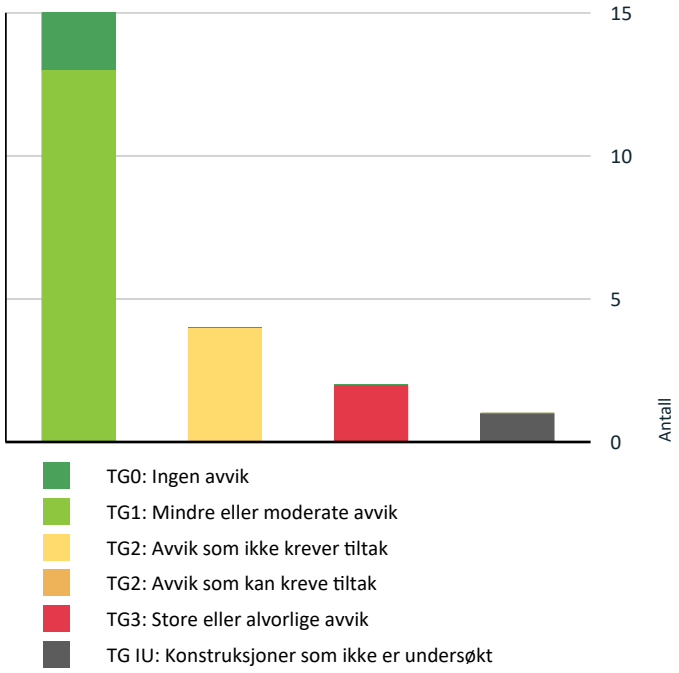
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

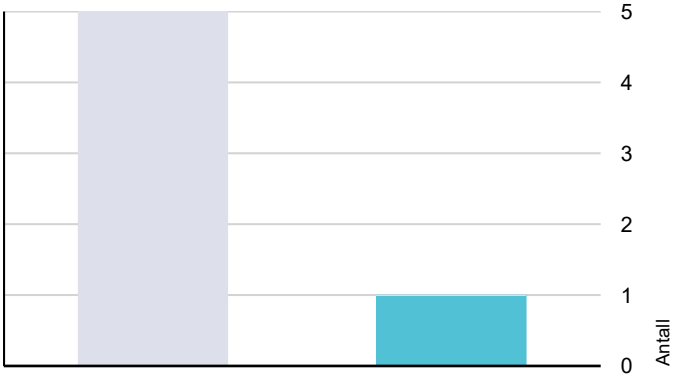
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

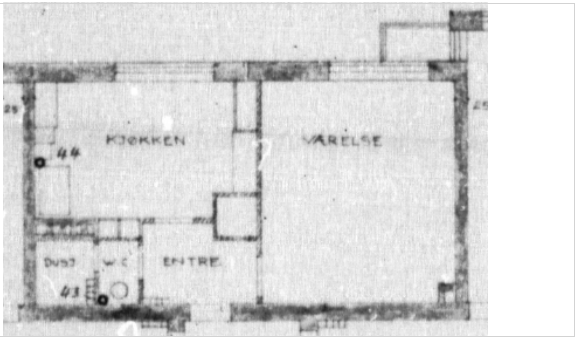
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1932

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører - 2

Inngangsdør med finert overflate. Døren er lyd og brannklassifisert.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

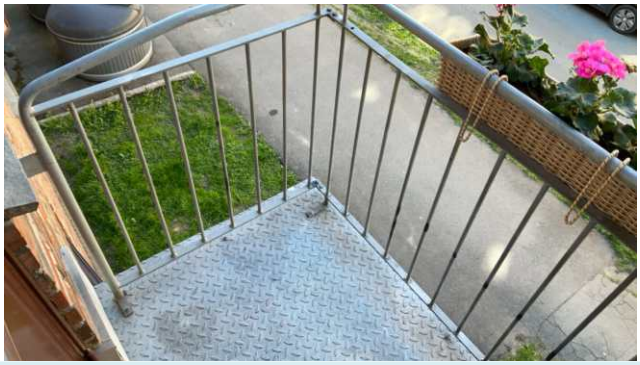
Utkraget balkong på 1,3 m2. Stålkonstruksjon. Avrenning mot ytterkant. Rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.





Liten sprekk mellom list og vegg. I soverom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 35 mm i stue/ kjøkken og 25 mm i soverom. Ca 17 mm over to meter i gang og 16 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det forutsettes at nærmere info kan innhentes hos sameiet/borettslaget
Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er montert stålrørsinnsats i 2015. Ikke tilkoblet ildsted i leiligheten. Iflg eier kan ildsted tilkobles.

Tilstandsrapport



Pipeløp i soverom.

TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 208. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Utført i sameiets regi. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

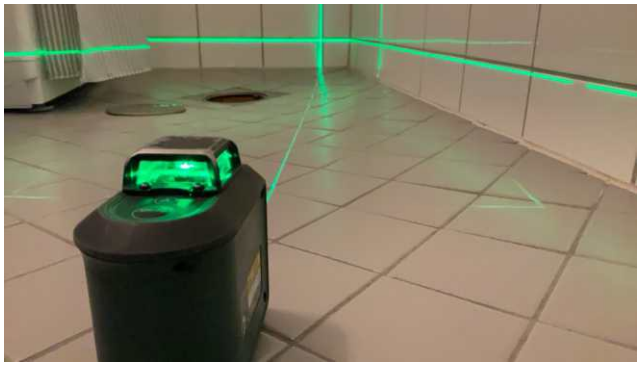


2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble registrert ca 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

Årstall: 2008



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Spalte under dørblad for tilluft.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger i mur.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2009. Glatte fronter. Laminert benkeplate (2016) med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys. Hvitevarer fra 2016 iflg forrige salgsdok.

MERK Tek 97 gjeldende, dvs ikke krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring. Anbefales forøvrig på generelt grunnlag.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast. Fordelerstamme bad bak luke i tak bad. Med stoppekraner for bad. Stoppekraner kjøkken i kjøkkenbenk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Stoppekraner bad bak luke i tak



Stoppekraner kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2008



Avløp vask kjøkken



Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon i bad. Natrulig avtrekk i kjøkken.
Friskluftsventiler i yttervegg stue og vindu soverom.



Elektrisk oppvarming

Panelovner.
Varmekabler i gulv bad
. Merk termostat slås av og på med lysbryter for lys over servant.

Ingen avvik varmekilder iflg eier. Ikke testet av undertegnede.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40bamp. Hovedsikring i skap felles i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke kjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har selv montert lampe i tak stue/kjøkken. Det er benyttet ikke originale dekklokk i to koblingspunkter tak. Eldre dimensjon. Grunnet dette vanskelig å finne noe som passer. Innstallasjonen er ikke fagmessig.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på utført el kontroll hele anlegget og montering av 5 stikkontakter. Dok datert 7.3.2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

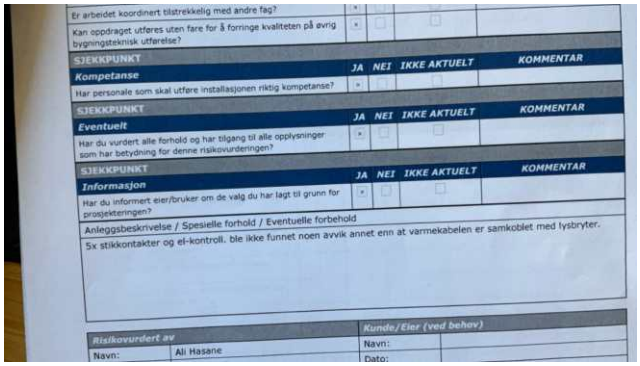
Generell kommentar

Angitte avvik anbefales utbedret. Det bemerkes også at bryter varmekabler i bad er den samme som lysbryter over speil bad. Dvs om varmekabler skal være påslått må også lys være på.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedsikring i felles sikringsskap


Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?
SJEKKPUNKT | JA | NEI | IKKE AKTUELT | KOMMENTAR
Kompetanse
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?
SJEKKPUNKT | JA | NEI | IKKE AKTUELT | KOMMENTAR
Eventuelt
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?
SJEKKPUNKT | JA | NEI | IKKE AKTUELT | KOMMENTAR
Informasjon
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
5x stikkontakter og el-kontroll. ble ikke funnet noen avvik annet enn at varmekabelen er samkoblet med lysbryter.
Risikovurdert av
Navn: Ali Hasane
Kunde/Eier (ved behov)
Navn:
Dato:
El kontroll og montering av 5 stikkontakter. Dok datert 7.3.2022.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokale brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



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

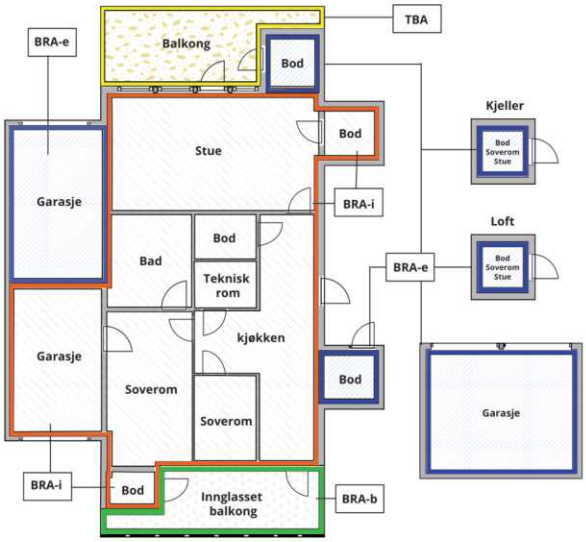
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	1
Loft		5		5	
Kjeller		5		5	
SUM	**43**	**10**			**1**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer og balkongdør fra 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Bjørn Harald Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	119		52	6992 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Edvard Griegs allé 27

Hjemmelshaver
Bakken Bjørn Harald, Sæterbakk Mari

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FN8671

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Harald Bakken	Mari Sæterbakk

Gateadresse
Edvard Griegs allé 27

Poststed	Postnr
OSLO	0479

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet klosett 2022
Arbeid utført av	Direkte rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering av stikkontakter og gjennomgang av elektrisk anlegg. Egenmontering av nye taklamper.
Arbeid utført av	Proff elektriker AS

Filer

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjennomgang av elektrisk anlegg i hele leiligheten. Se forrige punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251002

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjekket for fukt i kjøkkenskap med negativt resultat.

Filer

Rapport Mycoteam.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Uavklart ansvarsforhold og oppgjør for fuktskade i etasjeskille under kjølerom i Joker-butikken.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forslag på årsmøtet 2025 om oppussing av trappeoppganger.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251002

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Bakken	42d3ff6b80dd3918634380 52c956211322b1597c	02.05.2025 20:50:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Sæterbakk	738f8057c24df1c721312a02 e471a4a76ed44750	02.05.2025 20:53:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 155251002

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

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre ¡sen Kvartal VI	V³r ref.:	440/52	Fødselsdato eier: 01.06.1964
Edvard Griegs all¶ 27	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 19.08.1962
0479 OSLO	Eiere:	Bjørn Harald Bakken, Mari SØterbakk	
Organisasjonsnr: 993 370 541	Seksjonsnr:	52	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 544

Felleskostnader:	Renter l³n 8398.72.54222	101
	Felleskostnader drift	1 990
	Avdrag l³n 8398.72.54222	36
	Avdrag l³n 8398.72.01463	192
	Renter IN-l³n	1 003
	Avdrag IN-l³n	538
	A konto varmt vann	308
	Renter l³n 8398.72.01463	376

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	265 470	Gjeld siste ³rsoppg.:	249 865
Klient ajourf. l³n:	54 179 953,17	Klient gj. s. ³rsoppg.:	43 996 949

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 83987163103, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 04.05.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64.0104

Saldo per 04.05.2025: 33 749 165

Andel av saldo: 180 914

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

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 83987201463, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 04.05.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65.0069149

Saldo per 04.05.2025: 9 710 193

Andel av saldo: 66 761

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³dette l³net

L³nenummer: 83987254222, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 04.05.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 04.05.2025: 3 975 085

Andel av saldo: 17 795

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

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre ¡sen Kvartal VI	V³r ref.:	440/52	Fødselsdato eier:	01.06.1964
Edvard Griegs all¶ 27	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	19.08.1962
0479 OSLO	Eiere:	Bjørn Harald Bakken, Mari SØterbakk		
Organisasjonsnr: 993 370 541				

4: SØrskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1151 OSLO
Telefon: Mob.: 45012293
E-post: sondreaasenkvartal6@gmail.com
Webside: www

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	249 865	Andre inntekter:	598
Annen formue:	9 346	Utgifter:	17 087		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1932		
G³rds/bruksnr:	224/119 - seksjon:52		
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 ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

M³ling av varmtvann. Felleskostnadene inkl. ®konto beløp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. ³r.
Sameiet har i 2019 skiftet m³lere i mange seksjoner, men ikke kommet inn i alle sekjsoner. Sjekk med selger av seksjonen om dette er utført.

Mail til styret: sondreaasenkvartal6@gmail.com

L³neopptak/vedlikehold:
Rehabilitering av baderom, rørstammer til kjøkken, elektrisk anlegg p³ fellesareal, ny calling og oppussing trapperom (2009-2010)
Rehabilitering av piper ble gjennomført i 2015.
Utskiftning av vinduer/balkongdører ble gjennomført i 2021.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre ¡ sen Kvartal VI	V³ r ref.:	440/52	Fødselsdato eier:	01.06.1964
Edvard Griegs all¶ 27	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	19.08.1962
0479 OSLO	Eiere:	Bjørn Harald Bakken, Mari SØterbakk		
Organisasjonsnr: 993 370 541				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side i perioden 28.04.2025 - 02.05.2025

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:
Valgt ble: Øystein Solheim Pettersen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 29

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av førtidig nedbet. for lån nr. 8398.72.54222 (rehab. betongdekke Jokerbutikken)

Forslag fra Seong Whan Jeon, Haarklous plass 19 om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån:
Det åpnes for førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.
Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet.
Ordningen medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 29
- Antall blankt: 7
- Antall mot: 16
- Antall for: 6

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

Forslag fra styret:
Styret foreslår at årsmøtet vedtar oppussing av oppganger, utskifting av oppgangsdører og oppgradering av porttelefonanlegget til en budsjettramme på kr 5 000 000,-.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 29
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 1
- Antall for: 26

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

Forslag fra styret:
Styret foreslår at finansieringen av rehabiliteringen finansieres ved kapitalinnkalling av kr. 4.000.000,-. Overskytende beløp dekkes av oppsparte midler.
Ved kapitalinnkalling varierer innskuddet fra kr. 9.106,- til kr. 26.416,- avhengig av størrelsen på leiligheten.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 29
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 8
- Antall for: 19

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

Forslag fra Jon Erik Gjerde, Nordkappgata 36:
Årsmøtet ber styret om å installere vannmålere på alle felles inntaksledninger i sameiet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 29
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 0
- Antall for: 25

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

Forslag fra Ådne Riis Hallås, Nordkappgata 34
Årsmøtet gir styret fullmakt til å bygge låsbart sykkelskur i bakgården.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 29
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 23
- Antall for: 4

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt for 1 år.
Valgt ble: Eskild Myrvoll for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS

Medlem: Øystein S. Pettersen

Medlem: Victoria Alleyne

Vara: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt

Vara: Eskild Myrvoll

Protokoll for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	03.05.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	03.05.2025
Protokollvitne	Øystein Solheim Pettersen (sign.)	03.05.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Mandag 28.04.2025 kl. 08:00
Digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
28.04.2025 kl. 08:00 - 29.04.2025 kl. 20:00

Periode for avstemming:
30.04.2025 kl. 10:00 - 02.05.2025 kl. 18:00

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Etablering av førtidig nedbet. for lån nr. 8398.72.54222 (rehab. betongdekke Jokerbutikken)

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 340 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret har sagt opp avtalen om utvidet forretningsførsel fra Usbl. Det har resultert i at kostnaden til forretningsfører har blitt kraftig redusert samtidig som arbeidsoppgavene for styret har økt betydelig. I tillegg har rehabiliteringsprosjektet av etasjeskille medført ekstra timer og spesielt når seksjonseier ikke har vært så samarbeidsvillig. Styrehonoraret er derfor økt for å dekke styrets ekstra innsats i perioden.

5. Andre saker

5.1 Etablering av førtidig nedbet. for lån nr. 8398.72.54222 (rehab. betongdekke Jokerbutikken)

Forslag fra Seong Whan Jeon, Haarklous plass 19 om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån:

Førtidig nedbetaling av sameiets felleslån innebærer at hver seksjonseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av sameiets lån.
Det er en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.
Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.
Ordningen forutsetter avtale mellom sameiet og Usbl, og mellom sameiet og seksjonseieren.

- De månedlige giroene får egne beløp for renter og avdrag og sameiet kan ikke gi fritak for disse beløpene til seksjonseierne. Beløpene justeres hver måned iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
- Sameiet kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med slik avtale.
- Sameiet må ha tegnet sikring for felleskostnader.
- Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet, må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

- Seksjonseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke all fellesgjeld skal innfris.

Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:
Kr 30.125,- inkl. mva. i etableringskostnad.
Årlig oppfølging: Kr 23.750,-,- eks. mva. for årlig oppfølging
Kostnad for eier pr. nedbetaling kr 3 600,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for seksjonseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at seksjonseieren ved salg av seksjonen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den sameiet har oppnådd ved fellesfinansiering.

Forslag til vedtak: Det åpnes for førtidig nedbetaling av sameiets felleslån. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av sameiet.
Ordningen medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av avtalen.

Styrets innstilling: Som det fremkommer av beskrivelsen ovenfor så er det forholdsvis dyrt å etablere et IN-lån, spesielt når lånesaldoen er forholdsvis lav. Lånesaldo for gjeldende lån er i underkant av 4 millioner.

Styrets innstilling er at det stemmes nei til etablering av IN-lån i denne omgang.

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

Forslag fra styret:
Det har lenge vært et ønske fra beboerne om å pusse opp de nedslitte trappeoppgangene i Sameiet. På grunn av prioriterte vedlikeholdsprosjekter som utbedring av brannavvik og etasjeskille fra kjølerom i Jokerbutikken og ned til kjelleren, har dette blitt utsatt. Styret har nå innhentet pristilbud for rehabilitering av trappoppganger, nye oppgangsdører og porttelefonanlegg. Vi har de siste årene hatt mye utfordringer med nåværende porttelefonanlegg og det er derfor ønskelig å oppgradere dette. De som ønsker det kan oppgradere svarapparatet inne i leiligheten til enten 3,5 eller 7 tommers video svarapparat iht. vedlagte prisliste.

Kostnadsramme:
Oppussing av trappeoppganger kr 3 000 000
Oppgangsdører a kr 65 000 x 17 kr 1 105 000
Porttelefonanlegg kr 461 000
Sum kr 4 566 000

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet vedtar oppussing av oppganger, utskifting av oppgangsdører og oppgradering av porttelefonanlegget til en budsjettramme på kr 5 000 000,-.

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

Styret foreslår at finansieringen av rehabiliteringen finansieres ved kapitalinnkalling av kr. 4.000.000,-. Overskytende beløp dekkes av oppsparte midler.
Ved kapitalinnkalling varierer innskuddet fra kr. 9.106,- til kr. 26.416,- avhengig av størrelsen på leiligheten.

Dersom forslaget fra styret om kapitalinnkalling blir nedstemt, blir prosjektet finansiert ved låneopptak. Ved låneopptak varierer terminbeløpet pr. mnd. fra kr. 63,- til kr. 183,- pr. mnd. avhengig av størrelsen på leiligheten.

Forslag til vedtak: Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg, finansieres ved kapitalinnkalling.

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

Forslag fra Jon Erik Gjerde, Nordkappgata 36:

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene. En vesentlig del av disse er vann- og avløpsgebyrene. Oslo kommune sine vann- og avløpsgebyrer har økt mye de senere årene, og det er forventet at disse både vil fortsette å øke og at økningen vil være betydelig høyere enn hittil.

"Total økning i vann- og avløpsgebyr fra 2024 til 2025 med 15,8 %.

Økning i vanngebyr fra 2024 til 2025 med 27,4%.

Økning i avløpsgebyr fra 2024 til 2025 med 4,2%".

Gammelt ledningsnett med stort vedlikeholdsetterslep og ny vannforsyning og vannbehandlingsanlegg med store kostnadsoverskridelser som ikke inngår i gebyrgrunnlaget ennå, er de to største bidragsfaktorene. I tillegg kommer risikoen for strengere krav til håndtering av over- og avløpsvann, som nitrogenbehandling.

Uten vannmåler blir vann- og avløpsgebyret basert på forventet forbruk. Det legges til grunn et årlig forbruk på 1,3 kubikkmeter vann per kvadratmeter. For en leilighet på 50 kvadratmeter medfører det at Oslo kommune legger til grunn et forbruk på 65 000 liter per år. De fleste av leilighetene i Søndre Åsen kvartal VI har én eller to husstandsmedlemmer. Det betyr at sameierne trolig bruker betydelig mindre vann enn gjennomsnittsboligen. I tillegg, stipulert forbruk må ta høyde for lekkasje i ledningsnettet. Ved stipulert forbruk betaler man altså for gjennomsnittshusstandens forbruk + alt det vannet som aldri når frem til noen på grunn av lekkasjer i vannledningene. Vanntapet er av Vann- og avløpsetaten beregnet til om lag 33 prosent. Med vannmåler, betaler man bare for målt forbruk. Det betyr at vi ikke betaler for den tredjedelen av drikkevannet som forsvinner et sted under Oslos gater. Vi får også insentiver til å spare på vannet. Vannmålere er godt for lommeboka og bra for miljøet!

De som har greie på dette, sier at investeringen i vannmåler er tjent inn på under ett år med dagens vann- og avløpsgebyrer om man har et forbruk på eller under snittet. Med utsiktene til vann- og avløpsgebyrene som kommer når man fra 2028 skal begynne å betale for det nye vannforsyningsanlegget på Huseby, vil det være mye penger å spare.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å installere vannmålere på alle felles inntaksledninger i sameiet.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til dette forslaget og overlater til årsmøtet å ta en avgjørelse i saken.

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

Forslag fra Ådne Riis Hallås, Nordkappgata 34

Jeg ønsker å fremme et forslag til årsmøtet om at styret bør prioritere bygging av et låsbart sykkelskur i bakgården. Dette vil gi beboerne et trygt sted å oppbevare syklene sine. Det er spesielt aktuelt hos oss siden vi ikke har lukket bakgård.

For å finansiere byggingen, kan det vurderes å ta betalt en lav månedsleie for bruken av skuret, slik at vi får dekket deler av kostnadene. Det vil også bidra til at skuret ikke blir overfylt av sykler som står der ubrukt.

Videre kan det være mulig å søke om tilskudd fra kommunen, noe som kan bidra til å gjøre prosjektet mer økonomisk gjennomførbart.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å bygge låsbart sykkelskur i bakgården.

Styrets innstilling: Styret mener at denne saken ikke bør prioriteres nå, da vi har stort etterslep av vedlikehold. Det er mange sykler i bakgården og det er dermed behov for et stort sykkelskur som vil ta mye areal fra bakgården. Saken bør utredes nærmere og forslag til løsning med skisser bør fremlegges for årsmøte for avstemming. Inntil videre oppfordres de som har dyre sykler om at ta de inn i leil. ev. boden i kjelleren.

6. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS (2024-2026)
Styremedlem Øystein S. Pettersen (2024-2026)
Styremedlem Victoria Alleyne (2024-2026)
Varamedlem Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt (2024-2025)
Varamedlem Eskild Myrvoll (2024-2025)

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Eskild Myrvoll ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Begge varamedlemmer stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 240 058**	**3 556 810**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	660 951	2 176 837
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 828 376	-2 493 588
B. Endring arbeidskapital	**-1 167 425**	**-316 751**
C. Arbeidskapital	**2 072 634**	**3 240 058**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 185 485	4 572 833
Kortsiktiggjeld	-2 112 852	-1 332 775
C Arbeidskapital	**2 072 634**	**3 240 058**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 350 225	8 892 258	9 209 000	9 793 840
Sum leieinntekt		**9 350 225**	**8 892 258**	**9 209 000**	**9 793 840**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	17 222	0	0	0
Sum annen inntekt		**17 222**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**9 367 447**	**8 892 258**	**9 209 000**	**9 793 840**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	53 516	28 200	28 000	48 000
Styrehonorar	3	379 545	200 000	200 000	340 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	4	928 455	997 081	1 021 000	880 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 526 255	1 294 050	1 509 000	1 732 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 736	7 046	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 028	40 116	58 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 249 062	1 014 925	400 000	4 230 000
Revisjonshonorar		6 843	13 071	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		314 626	382 473	403 000	281 000
Andre honorar	8	735 590	189 278	199 000	381 000
TV/bredbånd		485 932	519 372	535 000	460 000
Forsikringer		453 387	386 763	456 000	520 000
Andre kostnader	9	27 911	5 530	8 000	23 000
Sum kostnad		**6 199 886**	**5 077 906**	**4 838 000**	**8 936 000**
Driftsresultat før IN		**3 167 561**	**3 814 352**	**4 371 000**	**857 840**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		369 661	905 914	0	0
Driftsresultat etter IN		**3 537 221**	**4 720 266**	**4 371 000**	**857 840**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		133 785	124 940	2 000	0
Rentekostnad		3 010 055	2 668 369	2 808 000	2 913 000
Netto finansposter		**2 876 270**	**2 543 429**	**2 806 000**	**2 913 000**
Årsresultat		**660 951**	**2 176 837**	**1 565 000**	**-2 055 160**
Overført sameiekapital		660 951	2 176 837	0	0
SUM OVERFØRINGER		**660 951**	**2 176 837**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		91 354	58 921
Kundefordringer		1 871	1 871
Kostnader til avregning		620 243	675 857
Andre kortsiktige fordringer		35 979	27 939
Forskuddsbetalte kostnader		522 453	89 536
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 913 586	3 718 710
Sum omløpsmidler		**4 185 485**	**4 572 833**
SUM EIENDELER		**4 185 485**	**4 572 833**

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-41 924 316	-42 585 267
Sum opptjent egenkapital		**-41 924 316**	**-42 585 267**
Sum egenkapital	**10**	**-41 924 316**	**-42 585 267**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	43 996 950	45 825 325
Sum langsiktig gjeld		**43 996 950**	**45 825 325**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 015	26 511
Leverandørgjeld		1 197 673	418 435
Skyldig off. myndigheter		13 680	0
Påløpne renter		16 122	16 209
A konto til avregning		881 403	864 720
Annen kortsiktig gjeld		958	6 900
Sum kortsiktig gjeld		**2 112 852**	**1 332 775**
Sum gjeld		**46 109 801**	**47 158 100**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 185 485**	**4 572 833**

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Victoria Anne Alleyne Styremedlem	Øystein Solheim Pettersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Kortsiktig 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.

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

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.

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.

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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 872 024	4 639 872
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 999 071	2 663 153
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 479 130	1 589 233
Sum	**9 350 225**	**8 892 258**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3403 gjelder tilskudd fra Usbls Bomiljøfond for oppgradering av fellesareal.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	53 516	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	379 545	200 000
Sum	**433 061**	**228 200**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	442 712	458 215
6360 Annet renhold	7 454	29 781
6361 Fast renhold	323 500	301 266
6362 Skadedyrutryddelse	45 653	43 783
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 450	36 532
6392 Containerleie/tømming	67 755	108 382
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 930	19 123
Sum	**928 455**	**997 081**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	7 518	7 046
6490 Andre leiekostnader	1 218	0
Sum	**8 736**	**7 046**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 153
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 611	31 817
6552 Driftsmateriell	417	5 146
Sum	**30 028**	**40 116**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	79 302	0
6602 Vedlikehold VVS	149 525	394 097
6603 Vedlikehold elektro	370 774	453 249
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 163	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	93 750
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 534	0
6630 Egenandel forsikring	37 818	10 000
6641 Malerarbeider	2 522	0
6643 Glassarbeid/Vindu	5 870	2 175
6644 Fasade/balkonger	2 566	1 880
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 240	58 830
6646 Mur, betong og grunnarbeid	533 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	944
Sum	**1 249 062**	**1 014 925**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	54 338	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	37 843	91 999
6716 Honorarkostnader øvrige	15 625	0
6720 Juridisk honorar	83 653	9 875
6730 Teknisk honorar	492 488	38 825
6750 Vakthold	51 644	48 580
Sum	**735 590**	**189 278**

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggsavtalene IN-ordning og nøkler.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 155	185
7719 Møter, div. styret	3 510	0
7770 Betalingskostnader	1 296	1 728
7772 Omkostninger inkasso	0	200
7773 Omkostninger innkreving	7 684	3 068
7790 Andre kostnader	9 080	0
7795 Husleietap	186	349
Sum	**27 911**	**5 530**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-42 585 267	660 951	-41 924 316
Sum opptjent egenkapital	**-42 585 267**	**660 951**	**-41 924 316**
Sum egenkapital	**-42 585 267**	**660 951**	**-41 924 316**

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**83987201463**	**83987163103**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	6.90 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	11 069 272	53 873 943
Lånesaldo 01.01:	10 104 767	35 720 558
Avdrag i perioden:	311 844	1 516 532
Lånesaldo 31.12:	**9 792 923**	**34 204 027**
Saldo 5 år frem i tid:	7 863 885	27 242 084

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163103	1	969 112	969 112
	1	269 272	269 272
	1	266 279	266 279
	1	260 291	260 291
	1	257 311	257 311
	3	239 362	718 086
	12	236 368	2 836 416
	11	233 375	2 567 125
	12	230 395	2 764 740
	8	227 401	1 819 208
	8	224 407	1 795 256
	16	221 413	3 542 608
	9	218 433	1 965 897
	6	215 439	1 292 634
	1	212 495	212 495
	3	209 452	628 356
	6	206 458	1 238 748
	2	203 478	406 956
	1	202 964	202 964
	5	200 484	1 002 420
	1	197 491	197 491
	2	194 497	388 994
	2	191 503	383 006
	7	188 523	1 319 661
	9	185 529	1 669 761
	9	182 536	1 642 824
	1	182 181	182 181
	4	179 542	718 168
	1	176 562	176 562
	1	167 581	167 581
	3	164 587	493 761
	4	161 607	646 428
	2	158 613	317 226

Langsiktig gjeld

	1	155 619	155 619
	1	140 727	140 727
	1	131 587	131 587
	1	128 703	128 703
	1	106 409	106 409
	1	92 819	92 819
	1	84 721	84 721
	1	33 338	33 338
	1	10 282	10 282
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987201463	1	357 463	357 463
	2	94 911	189 822
	1	92 702	92 702
	10	87 186	871 860
	11	86 082	946 902
	9	84 983	764 847
	6	83 878	503 268
	10	82 774	827 740
	11	81 670	898 370
	6	80 571	483 426
	3	79 466	238 398
	1	77 258	77 258
	5	76 154	380 770
	2	75 054	150 108
	2	73 950	147 900
	1	72 846	72 846
	2	71 741	143 482
	3	70 637	211 911
	7	69 538	486 766
	9	68 434	615 906
	7	67 329	471 303
	3	66 225	198 675
	1	65 126	65 126
	1	61 813	61 813
	2	60 709	121 418
	4	59 610	238 440
	2	58 505	117 010
	1	57 401	57 401

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.)	07.03.2025
Styremedlem	Øystein Solheim Pettersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Victoria Anne Alleyne (sign.)	06.03.2025

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 2024, 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 2024, 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

Penneo document key: N1TQE-MWYDU-SU61W-7CUO3-UCIBW-EITP7

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 document key: N1TQE-MWYDU-SU61W-7CUO3-UCIBW-EITP7

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: N1TQE-MWYDU-SU61W-7CUO3-UCIBW-EITP7

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 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.

E-postadressen for å komme i kontakt med styret er: sondreaasenkvartal6@gmail.com

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 leilighet 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 samt deltatt på byggemøter og befaringer. I tillegg til løpende henvendelser fra beboere og eksterne.

Rehabilitering av betongdekke mellom Jokerbutikken og kjelleren
I skrivende stund er vi i sluttfasen av prosjektet og det gjenstår i all hovedsak ferdigbefaring kommende uke. Det ble avdekket noen avvik som behov for montering av stålbjelke under leil. H0103, fjerning av fyrkjele og asbest. Sameiet har betalt for rehabiliteringen og har tatt ut stevning mot seksjonseier for kostnaden.

Reforhandling av avtaler
Styret har innhentet pristilbud og inngått nye og bedre avtaler med forretningsfører, skadedyrkontroll og vaktmester- og renholdstjenester.

Brannteknisk tilstandsanalyse
Firesafe foretok en brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen den 23. august 2023. Styret har fått lukket alle presserende avvik med unntak av branndør inn til teknisk rom, som forventes utført ila april mnd.

Fremtidige prosjekt
Styret vil fremlegge en sak for behandling på årsmøtet om rehabilitering av trappeoppganger, nye hovedinngangsdører og porttelefonanlegg.

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 14.04.2025

Flotte Bygårder AS
Gimleveien 17 b
0265 Oslo, Norge
Foretaksregisteret:NO 917 324 816 MVA
Telefon:
E-post: post@flottebygarder.no
flottebygårder.no

Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer: 1518
Tilbudsdato: 2025-03-12
Kundenr.: 10720
Vår kontakt: Henrik Daldorff
Betalingsbetingelser: 7 dager

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Oppussing av 17 stk trappeoppganger					
- Flekksparkling vegger og tak	17	95 760,00	1 627 920,00	406 980,00	2 034 900,00
- Sliping av sparkling					
- Mattsliping av gulv					
- Mattsliping av vegger, dører, foringer og listverk.					
- Rengjøring					
- To toppstrøk på vegger med Nordsjø Professional 07.					
- To toppstrøk på tak med Nordsjø Professional 05.					
- Maling av listverk, foringer og dører med 2 strøk Nordsjø Professional.					
- Rekkverk mattslipes og males med 2 strøk Bengalack.					
Delsum:			**1 627 920,00**		**2 034 900,00**
Male gulv opsjon					
Per oppgang:		25 802,00	0,00	0,00	0,00
- 2 strøk m Nordsjø Diamond på gulv					
Delsum:			**0,00**		**0,00**
Legge belegg på repos og trinn opsjon					
Per oppgang:		45 273,00	0,00	0,00	0,00
- Repos legge belegg i terrazzo mønster og fuge. - Trinn legge belegg i terrazzo mønster og fuge					
Delsum:			**0,00**		**0,00**
Sum (NOK)			**1 627 920,00**	**406 980,00**	**2 034 900,00**

Hemer Lås & Dørtelefon AS

Tåsenveien 28

0853 OSLO
Telefon: 23058010 Faks:

TILBUD nr 20238

Organisasjonsnr 997120191MVA
Bankgiro 65500516482

161437
Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi
Postboks 8944 Youngstorget

0028 OSLO

Leveringsadresse:
Søndre Åsen KV 6

Tilbudsdato	04-03-2025
Gyldig til	03-04-2025
Vår referanse	marsti
Deres referanse	Victoria

****oppdatert**Pristilbud på Aiphone dørtelefon, 17 oppganger/188 leiligheter med mulighet for video.**

Varenr.	Varetekst	Antall	Pris	Mva	Sum
GT-BC	Audio BUS-kontroll enhet	17,00	1220,00	3370,25	13481,00
GT-VBC	Video BUS-kontroll enhet (5 inng. / 6 utg.)	17,00	2300,00	6353,75	25415,00
AMR4-24	Strømforsyning for skinne (24V/2.5A)	17,00	1250,00	3453,125	13812,50
GT-DMB-N	"Monoblokk dørstasjon i R.F. stål m/fargekamera og 3.5"" m	17,00	13196,25	44867,25	179469,00
A100	Alu dekkplate kappet etter mål	17,00	900,00	2486,25	9945,00
3010	Festematriell	17,00	100,00	382,5	1530,00
1241015	Koblingsboks AP 10 IP55	85,00	121,00	1542,75	6171,00
ARB.FAST	Montering av ovennevnte	1,00	119000,00	29750	119000,00
Opsjon/tilvalg av video svarapparat				0	
GT-1M3-L	"Video. Høyttalende svarapparat 3.5"" skjerm m/teleslynge. 2		2497,00	0	
GT-1C7-L	"Video. Høyttalende svarapparat med 7"" skjerm m/teleslyng		4777,00	0	

Sum eks.mva	368823,50
+ 25% m.v.a. av kr 368823,504	92205,88
Totalsum	**461029,38**

Vedlagt følger oppdatert tilbud på nytt dørtelefonanlegg til 17 oppganger/188 leiligheter der dere bruker om apparater GH-1AD
Dette tilbudet gjelder for de eksisterende dørene deres og evt nye hvis dere velger å bytte. Forbeholdt avklaring med dørleverandør om utskjæring og tilpassing til panel.
Vi har beregnet at vi kan bytte anlegg i to oppganger pr dag.

Eksisterende kabling blir gjenbrukt.
Her er det også tatt med mulighet for videoskjerm til de som måtte ønske det.

Opsjon/tilvalg av videoskjerm til leilighet:

Mellomlegg for GT-1M3-L, 3120,- ink mva

Mellomlegg GT-1C7-L, 5970,- ink.mva

Merknad: Veldig viktig at de som ønsker videoskjerm tar kontrollmål av apparat, slik at vi sikkrer at det vil være plass på veggen i entren. Dimensjoner står oppført i vedlagte filer.

Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC



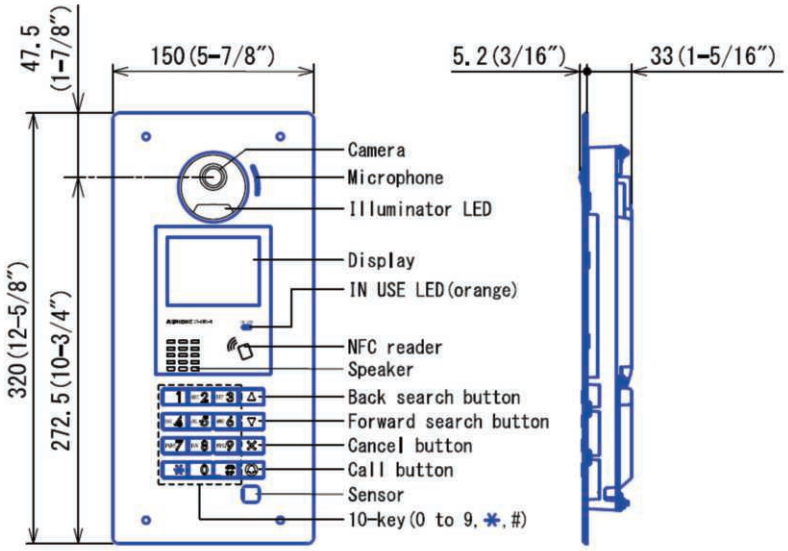


GT-DMB-N er en video dørstasjon i rustfritt stål til GT systemet.
Det er mulighet for direkte oppkall til svarapparater og åpning av dør via tastaturet.
En 3.5" farge LCD skjerm, viser velkomsbeskjed, beboerliste og system status.
Skjermen kan settes til energibesparende modus og kan aktiveres med den innebygde bevegelsesensoren.

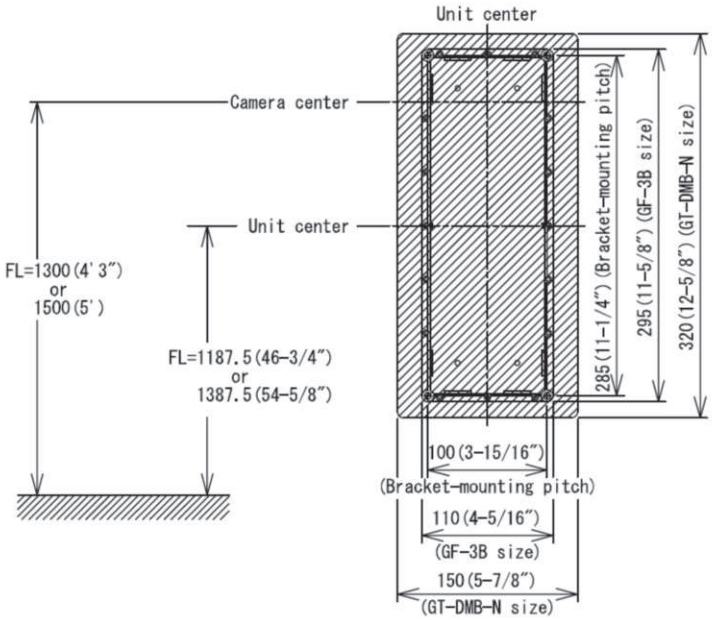
PRODUKT INFO	
INFO	Monoblokk dørstasjon i rustfritt stål med tastatur og display
Funksjoner	Talesyntese, piktogrammer, NFC, adgangskontroll
Endring av navn	Med PC via USB, Mobil via NFC eller manuelt med tastatur/display
KAMERA	
	Vidvinkel kamera
	170° horisontalt og 100° vertikalt
DISPLAY	
	Farge LCD display
	Tydelig stor skrift med belyste symboler
	32 tegn pr navn og 160 tegn for velkomstmelding
	3,5" LCD-skjerm med polykarbonatdeksel
DIMENSJONER	
Mål	H320 x B150 x D5,2 (Innfellingsboks H295 x B110 x D44)
Vekt	1.2kg
Anbefalt høydemontering	145 cm, senter kamera Kan monteres lavere for å oppnå universell utforming

Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC

■PRODUCT DRAWING



●MOUNTING (using GF-3B)



Høyttalende video svarapparat



PRODUKT INFO	
Talefunksjon	Høyttalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp, GUARD knapp, kontrast knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Med DIP-SWITCH eller manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei
DISPLAY	
	3,5" LCD monitor, farge
	vidvinkel bilde, 9 zoom områder
	Zoom funksjon: 170° horisontalt / 100° vertikalt
	Justering av bakgrunnslys, 3 nivå
DIMENSJONER	
Mål	H180 x B125 x D25 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll

Høyttalende video svarapparat

Farge	Hvit
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

(kommer 1 jan 2017)

Innkalling

til ekstraordinært årsmøte

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Tidspunkt: 12. februar 2025 kl. 18.00

Sted: Usbls kantine, Arbeidersamfunnets Plass 1

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Tidspunkt: onsdag 12. februar 2025, kl. 18.00

Sted: Usbls kantine, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1. Konstituering
2. Rettslig skritt for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Oslo, 30. januar 2025

Styret i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 andelseier 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

Sak 2: Rettslig skritt for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS
Forslag fra styret
Krever alminnelig flertall

En større vannlekkasje (kjøleveske) fra kjølerommet til Joker butikken medførte betydelige skader i kjelleren i Nordkappgata 34.. I samarbeid med USBL prosjekt har det blitt hentet inn flere fagfolk som har gjennomført undersøkelser og vurderinger av kjelleren. Rapporten fra rådgivende ingeniør konkluderer med at konstruksjonen er svekket, og at det er behov for utskifting av etasjeskille under kjølerommet til butikken. Styret har med bistand fra USBL prosjekt engasjert MA entreprenør til å utføre denne jobben.

Det er på det rene at sameiet er påført et økonomisk tap i form av kostnader til utbedring. Tilbudet fra MA Entreprenør lyder på i overkant av kr 3,8 millioner. I tillegg kommer kostnader til fagkyndige, prosjektbistand og juridisk bistand som har påløpt i sakens anledning. Hittil utgjør disse kostnadene til sammen: kr 530 025,99. Samlet utgjør sameiets økonomiske tap ca. kr 4 330 000.

Seksjonen eies av en næringsdrivende som leier ut butikklokaler. Disse har tidligere delvis akseptert ansvar for lekkasjen som kom fra kjølerommet i Jokerbutikken. Sameiet har engasjert advokat som følger opp saken. Dette er finansiert av sameiets forsikringsselskap. De juridiske vurderingene er at kjelleren har blitt skadet som følge av kjølerommet til seksjonseier, og sameiets vedtekter samt lovverk, ansvarliggjør seksjonseier for skader på fellesarealer i sameiet. Sameiet valgte i første omgang å rette et krav mot forsikringsselskapet, men kravet ble avslått.

Neste skritt i denne saken er å sende inn stevning til Oslo Tingrett. Rettslige prosesser er både tid- og kostnadskrevende og i den forbindelse ønsker vi årsmøtet sin vurdering av ev. videre rettslige skritt. Styret har innhentet en juridisk vurdering av prosessrisikoen som vi informerer om på årsmøtet.

Dette er en viktig sak for Sameiet så vi oppfordrer alle sameierne til å stille opp på årsmøte.

Styrets forslag til vedtak: Styret overlater til årsmøte å vedta om det skal sendes inn stevning til Oslo Tingrett for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS.

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

NAVNESEDDEL - ekstraordinært årsmøte **12. februar 2025**

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levere den til styret / møteleder før møtet starter.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier: _____

Leilighet nr: _____

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, og avgi stemme. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Hvis dere/du ikke har anledning til å møte på det ekstraordinære årsmøtet, kan en person møte for dere/deg og avgi stemme. Personen må være myndig.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER**.**

Jeg, _____ , er eier av

leilighet nr _____ i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Jeg kan ikke møte på det ekstraordinære årsmøtet 6 februar 2025 og gir

med dette_____ fullmakt til å møte

for meg/ oss.

_____ (sted), den_____(dato).

_____

underskrift seksjonseier

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Onsdag 12.02.2025 kl. 18:00 - Usbls kantine, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Nordhagen Ottosen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 16

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. TITTEL

Rettslig skritt for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS.

Forslag fra styret
Krever alminnelig flertall

En større vannlekkasje (kjøleveske) fra kjølerommet til Joker butikken medførte betydelige skader i kjelleren i Nordkappgata 34.. I samarbeid med USBL prosjekt har det blitt hentet inn flere fagfolk som har gjennomført undersøkelser og vurderinger av kjelleren. Rapporten fra rådgivende ingeniør konkluderer med at konstruksjonen er svekket, og at det er behov for utskifting av etasjeskille under kjølerommet til butikken. Styret har med bistand fra USBL prosjekt engasjert MA entreprenør til å utføre denne jobben.

Det er på det rene at sameiet er påført et økonomisk tap i form av kostnader til utbedring. Tilbudet fra MA Entreprenør lyder på i overkant av kr 3,8 millioner. I tillegg kommer kostnader til fagkyndige, prosjektbistand og juridisk bistand som har påløpt i sakens anledning. Hittil utgjør disse kostnadene til sammen: kr 530 025,99. Samlet utgjør sameiets økonomiske tap ca. kr 4 330 000.

Seksjonen eies av en næringsdrivende som leier ut butikklokaler. Disse har tidligere delvis akseptert ansvar for lekkasjen som kom fra kjølerommet i Jokerbutikken. Sameiet har engasjert advokat som følger opp saken. Dette er finansiert av sameiets forsikringsselskap. De juridiske vurderingene er at kjelleren har blitt skadet som følge av kjølerommet til seksjonseier, og sameiets vedtekter samt lovverk, ansvarliggjør seksjonseier for skader på fellesarealer i sameiet. Sameiet valgte i første omgang å rette et krav mot forsikringsselskapet, men kravet ble avslått.

Neste skritt i denne saken er å sende inn stevning til Oslo Tingrett. Rettslige prosesser er både tid- og kostnadskrevende og i den forbindelse ønsker vi årsmøtet sin vurdering av ev. videre rettslige skritt. Styret har innhentet en juridisk vurdering av prosessrisikoen som vi informerer om på årsmøtet.

Dette er en viktig sak for Sameiet så vi oppfordrer alle sameierne til å stille opp på årsmøte.

Vedtak:
Det ble stemt over om det skal sendes inn stevning til Oslo Tingrett for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS.

Antall stemmer for: 13

Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	12.02.2025
Protokollvitne	Morten Nordhagen Ottosen (sign.)	12.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Avholdt digitalt via "Bonabo" på Usbl.no i perioden 08.04.2024 - 11.04.2024.

Ved opptellling 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/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Øystein Solheim Pettersen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 41
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 41

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 250.000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Solheim Pettersen for 2 år.
Valgt ble: Victoria Alleyne for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt for 1 år.
Valgt ble: Eskild Myrvoll for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS
Medlem: Øystein S. Pettersen
Medlem: Victoria Alleyne
Vara: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt
Vara: Eskild Myrvoll

Protokoll for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Øystein Solheim Pettersen (sign.)	11.04.2024



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no
i perioden 08.04.2024 - 11.04.2024

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Årsmøtet avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
08.04.2024 kl. 10:00 - 09.04.2024 kl. 20:00

Periode for avstemming:
10.04.2024 kl. 12:00 - 11.04.2024 kl. 18:00

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 08.04.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret har foreslått at denne økes, da styreperioden har krevd mange arbeidstimer fra styremedlemmene, og honoraret har ikke vært økt de siste årene.

Blant oppgavene som har tatt mye tid har vært møter med entreprenører, håndverkere, tilbydere og andre tjenesteytere for sameiet.

Det har også vært et økt antall henvendelser til styret som ofte har måttet svares ut raskt eller krevd megling. Ofte kommer disse på telefon og mens styremedlemmene er på jobb, alt styrearbeidet gjøres mellom medlemmenes jobb og fritid. I 2023 måtte styremedlemmene være borte fra jobb ved flere anledninger for å håndtere saker i sameiet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250.000,- godkjennes.

5. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder, Øystein Solheim Pettersen
Styremedlem, Amund Thomassen
Styremedlem, Elin Klara F. Eriksson
Varamedlem, Elisabeth Bjørnestad
Varamedlem, Johannes Hoff

5.1 Valg av leder

Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS foreslås som ekstern styreleder. Gunn er jurist og har over 10 års erfaring som rådgiver for boligselskaper og som daglig leder innen inkassovirksomhet, i tillegg har hun hatt en rekke andre styrelederverv i sameier og borettslag. Styret tror Gunn vil kunne gå inn i sakene med nye øyne, og kombinert med lang erfaring vil hun bidra til å gi sameiet et løft.

Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS har gitt sameiet et tilbud på å inngå en avtale om overtagelse av styrelederververvet, og årlig honorar for dette er kr. 180.000,- pr år. Beløpet er mva.-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Sameiet betaler også et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til 25.000,- eks mva. pr år. Honoraret faktureres sameiet to ganger pr år med 1/2.

Avtaleforslaget er gjengitt i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

I dag har sameiet en forretningsføreravtale med Usbl som inkluderer *utvidet forretningsførsel*. Ved valg av ekstern styreleder ser styret for seg at sameiet samtidig går over til en ordinær kundeavtale med Usbl. En ordinær kundeavtale vil koste ca. kr. 130.000,- mindre enn den avtalen sameiet i dag har.

Forslag til vedtak: **Gunn Heggelund** fra Styrehjelp AS velges som styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Øystein Solheim Pettersen i Edvard Griegs Ale 27 foreslås som styremedlem. Øystein har flere år bak seg som styremedlem og styreleder i sameiet og har god helhetlig oversikt over sameiet og dets behov og utfordringer. Øystein er opptatt av skikkelig drift av sameiet og bygge videre på de gode relasjonene med beboere og samarbeidspartnere.

Victoria Alleyne i Sigurd Lies gate 24 foreslås som nytt styremedlem . Victoria tar for tiden en master i organisasjonspsykologi og ledelse og er opptatt av gode vilkår og rettigheter for beboerne i sameiet. Hun stiller for å bidra til et godt bo-fellesskap og for å legge til rette for trivsel og godt bomiljø.

Forslag til vedtak: Øystein Solheim Pettersen velges som styremedlem.
Victoria Alleyne velges som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt bor i Sigurd Lies gate 30 og foreslås som møtende vara til styret. Stella er opptatt av fellesskapet og hvordan sameiet driftes og fremstår internt og utad. Hun vil bidra til en funksjonell drift og trivsel for alle beboerne slik at sameiet fungerer og tar seg godt ut. Hennes fremste interesseområder er bakgården og beplantningen, samt oppganger som er trivelige og innbydende.

Eskild Myrvoll i Edvard Griegs Ale 23 foreslås som varamedlem til styret. Eskild har bakgrunn som musiker, og stiller som vara for å få innsikt i sameiet og bidra på vesentlige prosjekter for beboernes trivsel, og bidra til gode løsninger for beboerne.

Forslag til vedtak: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt velges som møtende vara til styret
Eskild Myrvoll velges som møtende vara til styret

5.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomité. Dette vil si at styret har ansvar for å rekruttere og presentere kandidater til styret.
Kandidater kan selvsagt stille på eget initiativ og bli presentert av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	3 556 810	4 303 401
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 176 837	1 171 364
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 493 588	-1 917 955
B. Endring arbeidskapital	-316 751	-746 591
C. Arbeidskapital	3 240 058	3 556 810
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlnpsmidler	4 572 833	5 081 904
Kortsiktiggjeld	-1 332 775	-1 525 094
C Arbeidskapital	3 240 058	3 556 810

Sameiets arbeidskapital er de nkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlnpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 892 258	7 866 778	8 577 000	9 209 000
Sum leieinntekt		8 892 258	7 866 778	8 577 000	9 209 000
Andre inntekter					
Sum inntekt		8 892 258	7 866 778	8 577 000	9 209 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	28 200	28 000	28 000
Styrehonorar	2	200 000	200 000	200 000	200 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	997 081	1 156 561	943 000	1 021 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 294 050	1 079 856	1 293 000	1 509 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 046	6 523	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	40 116	42 938	42 000	58 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 014 925	971 489	500 000	400 000
Revisjonshonorar		13 071	12 228	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		382 473	371 694	383 000	403 000
Andre honorar		189 278	233 032	203 000	199 000
Kontorkostnad		0	119	0	0
TV/bredbånd		519 372	519 372	535 000	535 000
Kontingenter og gaver		0	780	0	0
Forsikringer		386 763	355 514	390 000	456 000
Andre kostnader		5 530	8 064	7 000	8 000
Sum kostnad		5 077 906	4 986 369	4 544 000	4 838 000
Driftsresultat før IN		3 814 352	2 880 409	4 033 000	4 371 000
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		905 914	0	0	0
Driftsresultat etter IN		4 720 266	2 880 409	4 033 000	4 371 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		124 940	57 882	2 000	2 000
Rentekostnad		2 668 369	1 766 927	2 218 000	2 808 000
Netto finansposter		2 543 429	1 709 045	2 216 000	2 806 000
Årsresultat		2 176 837	1 171 364	1 817 000	1 565 000
Overført sameiekapital		2 176 837	1 171 364	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 176 837	1 171 364	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		58 921	68 365
Kundefordringer		1 871	0
Kostnader til avregning		675 857	856 638
Andre kortsiktige fordringer		27 939	18 756
Forskuddsbetalte kostnader		89 536	465 928
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 718 710	3 672 217
Sum omløpsmidler		4 572 833	5 081 904
SUM EIENDELER		4 572 833	5 081 904

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-42 585 267	-44 762 104
Sum opptjent egenkapital		-42 585 267	-44 762 104
Sum egenkapital	7	-42 585 267	-44 762 104
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	45 825 325	48 318 913
Sum langsiktig gjeld		45 825 325	48 318 913
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 511	15 570
Leverandørgjeld		418 435	678 814
Påløpne renter		16 209	12 973
A konto til avregning		864 720	806 058
Annen kortsiktig gjeld		6 900	11 679
Sum kortsiktig gjeld		1 332 775	1 525 094
Sum gjeld		47 158 100	49 844 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 572 833	5 081 904

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Solheim Pettersen	Elin Klara F. Eriksson	Amund Thomassen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best³r av 188 Boligseksjoner og 1 nŊringsseksjon.
Sameiet er oppfŋrt p³ g³rdsnr. 224, bruksnr. 119 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 4 760 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenr. 1441750.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets l³n.
Nedkvitteringen inntektsfŋres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³n.

M³lingsbaserte 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 st³r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 639 872	4 218 204
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 663 153	1 740 001
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 589 233	1 908 573
Sum	8 892 258	7 866 778

Note 2 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnnssystemet	200 000	200 000
Sum	228 200	228 200

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	458 215	448 167
6360 Annet renhold	29 781	309 452
6361 Fast renhold	301 266	274 400
6362 Skadedyrutryddelse	43 783	41 590
6391 Snnm³king/strning/feiing	36 532	0
6392 Containerleie/tnmming	108 382	82 952
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 123	0
Sum	997 081	1 156 561

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser	7 046	6 523
Sum	7 046	6 523

Note 5 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	25 900
6550 LyspN rer, lysrnr, sikringer o.l.	3 153	6 517
6551 Nnkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	31 817	10 521
6552 Driftsmateriell	5 146	0
Sum	40 116	42 938

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	3 676
6602 Vedlikehold VVS	394 097	292 800
6603 Vedlikehold elektro	453 249	18 944
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	1 530
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	93 750	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	493 620
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 175	3 438
6644 Fasade/balkonger	1 880	13 358
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	58 830	106 777
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	7 224
6648 Vedlikehold dnrer og porter	944	30 123
Sum	1 014 925	971 489

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-44 762 104	2 176 837	-42 585 267
Sum opptjent egenkapital	-44 762 104	2 176 837	-42 585 267
Sum egenkapital	-44 762 104	2 176 837	-42 585 267

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³l:	Utskifting av vinduer	
L³nenummer:	83987201463	83987163103
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2021	2016
Rentesats:	6.65 %	6.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.03.2041
Opprinnelig l³nebelŋp:	11 069 272	53 873 943
L³nesaldo 01.01:	10 444 547	37 874 366
Avdrag i perioden:	339 780	2 153 808
L³nesaldo 31.12:	10 104 767	35 720 558
Saldo 5³r frem i tid:	8 321 674	29 138 800

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987163103	1	1 001 520	1 001 520
	1	278 277	278 277
	1	275 183	275 183
	1	268 996	268 996
	1	265 916	265 916
	3	247 367	742 101
	12	244 273	2 931 276
	11	241 179	2 652 969
	12	238 099	2 857 188
	8	235 005	1 880 040
	9	231 912	2 087 208
	16	228 818	3 661 088
	9	225 738	2 031 642
	6	222 644	1 335 864
	1	219 601	219 601
	3	216 456	649 368
	6	213 363	1 280 178
	2	210 283	420 566
	1	209 752	209 752
	5	207 189	1 035 945
	1	204 095	204 095
	2	201 001	402 002
	2	197 907	395 814
	7	194 828	1 363 796
	9	191 734	1 725 606
	9	188 640	1 697 760
	1	188 273	188 273
	4	185 546	742 184
	1	182 466	182 466
	1	173 185	173 185
	3	170 091	510 273
	4	167 011	668 044
	2	163 917	327 834

Langsiktig gjeld

	1	160 823	160 823
	1	145 433	145 433
	1	140 791	140 791
	1	135 987	135 987
	1	133 007	133 007
	1	109 968	109 968
	1	95 923	95 923
	1	87 554	87 554
	1	34 453	34 453
	1	10 625	10 625
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 83987201463	1	368 846	368 846
	2	97 933	195 866
	1	95 654	95 654
	10	89 962	899 620
	11	88 823	977 053
	9	87 689	789 201
	6	86 549	519 294
	10	85 410	854 100
	11	84 270	926 970
	6	83 136	498 816
	3	81 997	245 991
	1	79 718	79 718
	5	78 579	392 895
	2	77 444	154 888
	2	76 305	152 610
	1	75 165	75 165
	2	74 026	148 052
	3	72 887	218 661
	7	71 752	502 264
	9	70 613	635 517
	7	69 474	486 318
	3	68 334	205 002
	1	67 200	67 200
	1	63 782	63 782
	2	62 642	125 284
	4	61 508	246 032
	2	60 368	120 736
	1	59 229	59 229

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets l³n.
Nedkvitteringen inntektsfnres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³n.

Boligselskapets bokfnrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³neopptaket.

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styreleder	Øystein Solheim Pettersen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Elin Klara F. Eriksson (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Amund Thomassen (sign.)	13.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Søndre Åsen Kvartal VIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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 som

Penneo document key: VNKAD-U4LOC-Z16YN-VCA8K-CEN17-USQLN

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VNKAD-U4LOC-Z16YN-VCA8K-CEN17-USQLN

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: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-23 21:32:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VNKAD-U4LOC-Z16YN-VCA8K-CEN17-USQLN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Solheim Pettersen
Styremedlem, Amund Thomassen
Styremedlem, Elin Klara F. Eriksson
Varamedlem, Elisabeth Bjørnestad
Varamedlem, Johannes Hoff

Styret i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 1 kvinne og 2 menn.

E-postadressen for å komme i kontakt med styret er: sondreaasenkvartal6@gmail.com.

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse
- Formalisert sikring av tak.
- Skiftet deler av El anlegget
- Påbegynt utbedring av branntekniske mangler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det foreligger avtale om førtidig innbetaling av fellesgjelden i Handelsbanken for lån 8398.71.63103. Det er anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september.
Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Minstebeløp for nedbetaling er kr 100 000,- pr gang.

Vaktmester-, renholds- og vektertjeneste mm.

Usbl Boservice AS har ansvaret for vaktmestertjenesten, og Absolutt Rent AS har ansvaret for renhold i trappeoppgangene.

Sameiet har ellers avtaler med:

Securitas om formidling av bomiljø- og vektertjenester.
Anticimex vedrørende skadedyrkontroll.
Oslo Kranbilservice om parkeringstjenester.
Lynet Internett om internett til hele sameiet (med valgfritt Riks TV).
Alpha Elektro - Elektrikertjenester
Mester Rør AS - Rørleggertjenester

Retningslinjer for ombygging av seksjonene

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes.
Søknad skal sendes med hjelp fra fagfolk dersom det gjøres endringer i bærende konstruksjoner og/eller bryter brannceller. Jfr. Plan og bygningsetaten, Oslo Kommune.

Utleie av seksjoner

Det er mange som leier ut leilighetene sine i sameiet.
Seksjonseier skal varsle styret om utleie av sin seksjon da dette også skal registreres, også ved leietakerskifte.

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

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.

Utleieforholdet skal ikke medføre ulempe for sameiet.
Påvist gjentatt mislighold av 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.

Styrets arbeid

Innledning
Etter ordinært årsmøte i 2023 har styret avholdt 10 styremøter.

Styrets arbeid i perioden har i all hovedsak bestått av daglig drift, pågående prosjekter, samt håndtering av ulike saker, inkludert prioritering av vedlikehold og øyeblikkelige behov.

Nedenfor vil vi gi en oversikt over de sakene styret har arbeidet med i 2023.

Prosjekter
Kostnadsøkning generelt i samfunnet, samt økte renter, har medført økte utgifter for sameiet som dessverre har medført økte fellesutgifter for sameierne.

Mange har gitt beskjed til styret at det har vært krevende med økte fellesutgifter og av den grunn har styret valgt å sette flere kostbare prosjekter på hold inntil videre.

To prosjekter har blitt igangsatt i styreperioden og tre større prosjekter er satt på vent.

Nye lamper (ferdigstilt)
Alle lamper i oppgangene samt kjellere og loft ble skiftet høsten 2023. Bytte av lamper var opprinnelig prosjektert inn i oppgradering av oppgangene, men på grunn av gjentatte strømbrudd og mørklagte oppganger måtte styret håndtere kostbare utrykninger til elektriker.

De fleste av lampene var gamle og lot seg ikke reparere. Styret besluttet da å skifte ut alle lys og erstatte de gamle med nye bærekraftige og energisparende lamper med lys sensorer, noe som også medfører reduserte strømutgifter.

Prosjektet går derfor kostnadsmessig i null innen få år.

Nytt fibernett (igangsatt)
Det har kommet mange henvendelser om at internett har vært ustabilt og noen har mistet dekningen fra tid til annen. Da eksisterende avtale med Global Connect (tidl. Lynet) utgikk hadde sameiet en anbudsrunde hvor pris og hastighet ble vektlagt.

OBOS Open Net ble valgt og installasjonen av nytt fibernett ble påbegynt i februar 2024. Internett vil fortsatt være en del av fellesutgiftene, mens TV-pakke kan kjøpes ved siden av med flere alternativer enn tidligere.

Ny hastighet vil være 1000 MBit/s, og de månedlige kostnadene vil reduseres til 199 kr/måned/enhet. Den nye avtalen vil tre i kraft fra 1. juni.

Maling av oppganger (avventet)
Det har vært flere runder med å finne en rimelig løsning på oppgradering av oppgangene,da disse er preget av slitt maling og misfarge. Styret gjennomfører per tid et prøveprosjekt med pussing av gulv i en oppgang for å se på muligheter og kostnadsoverslag. En større renovering er ønskelig og sittende styre anbefaler neste års styre til å prioritere oppgradering i neste periode.

Nytt helhetlig brannvernsystem (avventet)
Det nåværende brannalarmsystemet er fragmentert og utdatert. Etter en anbudsrunde besluttet styret å gå videre med tilbudet fra Firesafe, som også organiserer brannvern i mange lignende bygg i Oslo. Dette tilbudet omfatter installasjon av alarmer i oppgangene, loftet, kjellerne og leilighetene, i tillegg til andre sikkerhetstiltak og forebyggende kontroller.

På grunn av de økte kostnadene har styret vedtatt å ikke igangsette prosjektet før kostnadene er på et akseptabelt nivå for våre sameiere. En eventuell igangsettelse vil skje etter vedtak på ordinært- eller ekstraordinært årsmøte.

Nye dører (avventet)
Ytterdørene og det tilhørende callingsystemet er slitt og holder lav kvalitet. Styret har hentet inn flere tilbud på dette, men styret ser seg nødt til å gå en ny runde da tilbudene ikke var tilstrekkelige. Det er ønskelig med ny og moderne løsning med digitale låsemekanismer på dør samt oppgradert callinganlegg. Dagens dører er svært dårlig isolert

og bytte av ytterdører vil gjøre byggene mer energieffektive.

Utbedringer og skader
Vannskade i kjelleren i Nordkappgt. 34 (Under Joker-butikken)
En større vannlekkasje fra kjølerommet til Joker butikken har medført betydelige skader i kjelleren i Nordkappgata 34. Dette innebærer at taket i kjelleren har betongskader som kan føre til at stein kan rase fra taket.

I samarbeid med USBL prosjekt har det blitt hentet inn flere fagfolk som har gjennomført undersøkelser og vurderinger av kjelleren.

Rapporten fra rådgivende ingeniør konkluderer med at konstruksjonen er svekket, styret har engasjert statiker for å gjøre videre undersøkelser av omfanget og komme med forslag til ytterligere midlertidige tiltak. Per nå har skaden ingen betydning for leiligheter, trappegang eller Joker butikken (som er i daglig drift) i Nordkappgata 34.

Styret besluttet å sperre deler av kjelleren. Sperringene er nå utvidet etter anbefaling av byggingeniør, og en noe større og mer betydelig utbedring enn antatt er påkrevd. .

Det er viktig at ingen ukyndige går ned i kjelleren før arbeidet er ferdigstilt.

Den første utbedringen ble gjennomført høsten 2023 ved at flere av bodene ble revet og taket støttet opp. Dette har gitt fagfolkene bedre oversikt over skaden, og sameiets innleide spesialister arbeider med en ny vurdering i skrivende stund. De foreløpige konklusjonene sier at det må gjøres både rivning og ny støping i deler av kjelleren.

De økonomiske konsekvensene av skaden er enda uavklart da det ikke er redegjort for hvor mye av kjelleren som må utbedres. Seksjonen eies av en næringsdrivende som leier ut butikklokaler. Disse har delvis akseptert ansvar for lekkasjen som kom fra kjølerommet i Jokerbutikken.

Økonomisk belastning er enda ikke fordelt, Sameiet har derfor engasjert advokat som følger opp saken. Dette er finansiert av sameiets forsikringsselskap.

De juridiske vurderingene er at kjelleren har blitt skadet som følge av kjølerommet til seksjonseier, og sameiets vedtekter samt lovverk, ansvarliggjør seksjonseier for skader på fellesarealer i sameiet. Sameiet må belage seg på å midlertidig finansiere utbedringen, selv om dette er en forsikringssak mellom sameiet og seksjonseieren.

Styret ønsker å understreke at selskapet som eier seksjonen, selskapet som eier butikken og de som drifter butikken (samt de som jobber på butikken) er ulike aktører.

Ødelagte nedløpsrør og utløpsrør
Nedløpsrørene som fører vann fra taket og ned i bakken var gamle og utdaterte. Dette ble sprekker på rørene og førte til lekkasjer rundt nedløpet og under jordoverflaten inntil bygget. I verste fall kan dette føre til vannskader og fukt i kjellerne, og i noen tilfeller kan det bli skader på bygningskonstruksjonen.

Det ble derfor besluttet å skifte majoriteten av nedløpene i 2023. I noen tilfeller ble også bakken ved rørene gravd opp, skiftet og drenert.

Brannvern
Sommeren 23 utarbeidet Firesafe en brannteknisk rapport som kartlegger brannsikkerheten i sameiet. Denne har som som formål å finne svakheter ved byggets brannsikkerhet og foreslå forbedringer med prioritetsoversikt. Mangel på sammenkoblet detektorsystem ble påpekt som den største svakheten og derfor vil dette fortsatt være styrets hovedprioritet i arbeidet med brannvern fremover.

I rapporten ble det også påpekt at vinduene i oppgangene ikke bør åpnes tilfeldig av sameiere da brannspredning forsterkes av åpne vinduer.

Enkelte kjeller- og loftsdører må få tettere rammer mellom karm og betong, og en av

oppgangene mål få en ny løsning for brannsikkerhet da den har en annerledes rømningsform enn de andre.

Samtidig minner styret om at hver sameier må påse at det er fungerende røykvarsler samt brannslukningsapparat i sin seksjon. Styret sender ut halvårlige påmindelser om dette.

Oppfølging av vindusprosjektet
I 2021 ble vinduene byttet ut. Styret gjennomførte inspeksjoner sammen med Vinduentreprenøren og en ekstern uavhengig tredjepart for å kontrollere de nye vinduene. De som fortsatt finner utfordringer med vinduene, bes melde om dette.

Vann og avløp
Flere av berederne har blitt skiftet for å bedre effekten og at trykket holder seg stabilt. Det har vært færre utfordringer med varmtvannet etter dette. Mester Rør AS kontrollerer berederrommene og har sammen med styret utviklet en vedlikeholdsplan for vann og avløp.

Boder
I 2021 gjennomførte styret en omfattende opprydning av bodene, og vi har merket at antallet henvendelser angående boder har gått ned. Den gjeldende normen, der tilstrekkelig med bodplass er tilgjengelig, er at hver sameier skal ha en bod i kjelleren, en bod på loftet og en liten vedbod. Dessverre opplever vi fortsatt tilfeller av forsøpling rundt bodene, og styret oppfordrer beboere til å melde fra dersom de oppdager slikt. Eiendeler som blir etterlatt eller lagret på fellesarealervil blifjernet uten varsel for eierens regning.

Piper
For å sikre at beboerne kan benytte peis i leilighetene gjennomførte Oslo Pipesenter i 2022 en omfattende og kostbar oppgradering av avtrekksviftene for å sikre at beboerne kunne bruke peisen gjennom vinteren. Det har også blitt gjennomført et prøveprosjekt med å dekke pipene med såkalte pipehatter. Dette holder pipene tørre og øker trekkeffekten, prosjektet er vellykket og anbefalt for resten av sameiets piper.

Is- og snøproblematikk
Vinteren 23/24 kom det mye snø og det har bydd på HMS utfordringer i sameiet. Den største bekymringen har vært at snø og is faller fra taket, som kan være livsfarlig om noen blir truffet. Styret har inngått avtale med en entreprenør som rydder taket, og vaktmester markerer farlige områder. Men det har vært en viktig prioritet å informere de som ferdes rundt byggene og følge med på potensielle utfordringer.

USBL har brøyteansvaret i bakgråden og ved portrommene , men også de sliter med å rekke rundt til alle sameieredet kommer så store snøfall som det har gjort denne vinteren.

Ventilasjonsanlegg
Sameiet gjennomførte lovpålagt rens av ventilasjonsanlegget høsten 2022. Det har vært noen få saker på støyende filter som dermed har blitt skiftet. Sameiere som opplever problemer med ventilasjonen bes si fra til styret.

Søppel og avfall
Det er en vedvarende utfordring at beboere etterlater avfall utenfor søppelbrønnene. Når dette skjer, må det ryddes og transporteres til avfallsstasjonen, noe som resulterte i betydelige kostnader for sameiet, også i 2023.

En annen utfordring er at beboere etterlater avfall i lengre perioder i fellesområder som trappeoppganger, loft og kjellere. Vi gjør oppmerksom på at fellesområdene , inkludert trappeoppganger og foran egen inngangsdør,skal være fri for søppel og lagring. Lagring og henstilt søppel vil bli fjernet uten forvarsel påeiers regning.

Styret har oppfordret både sameiere og leietakere til å være oppmerksomme på forsøpling og til å melde fra dersom de observerer det.

Skadedyr
Rotter: Det er ikke observert spor etter rotter i sameiet siden installasjonen av rottesikrede sluk i alle åpninger og rør i kjellerne.

Fjærkre eller veggdyr: Det har vært noen få eksempler på dette i enkelte av leilighetene også i 2023. Disse har da blitt sanert av sameiets skadedyrfirma. Beboere bes være obs på kofferter fra utlandet og brukte møbler.

Bomiljø / Støy
Også i 2023 har styret mottatt mange henvendelser angående støy og de utfordringene dette medfører. Beboere bes være obs på at enkelte av leilighetene har dårlig støyisolasjon

Altså kan høylytte samtaler, høyt volum på TV-apparater og annen daglig støy oppleves som plagsomt for naboer. Vi minner på at lydnivået skal dempes mellom kl. 22.00-07.00. Styret oppfordrer til gode relasjoner mellom naboer, slik at terskelen for å ta opp eventuelle problemer blir lavere.Ved eventuelle sammenkomster er en god skikk å henge opp nabovarsel.

Når det kommer til feststøy og bråk etter stilletidene kan naboer bruker vektertjenesten. Dersom Securitas rykker ut, vil regningen bli sendt til sameieren som er ansvarlig for støyen. Styret har gitt flere advarsler til leiligheter som gjentatte ganger får klage på mye støy. Dette planlegger vi å fortsette å håndheve strenge retningslinjer på dette området etter sameiernes ønske.

I noen tilfeller har det blitt sendt ut varsel om salgspålegg til seksjoner med gjentatte brudd på husordensreglene over lengre tid. Sameiet har juridisk støtte fra USBL for å håndtere disse sakene. Forhåpentlig vil det fortsette å bli færre og færre av disse.

Uteområde og bakgården
I sommeren 2022 investerte styret i nye utemøbler, og det er fremdeles planer om en omfattende oppgradering av bakgården. Styret søkte om støtte fra bomiljøfondet og har mottatt 100 000 kr. for å forbedre bomiljøet.Det ble også innkjøp pallekasser for dyrking, som styret håper vil bidra til en mer aktiv bruk av uteområdet.

Vår/sommeren 24 er det planlagt å bygge et skjul til barnevogner bak det rød utstyrsskjulet. Deretter er prioriteringen et mer helhetlig bakgårdområdet. Det har også vært sett på tilbud til bedre ordning for sykkelparkering.

Securitas og sikkerhet
I 2021 inngikk sameiet en bomiljøavtale med Securitas for å gi beboerne et telefonnummer å kontakte ved ubehageligheter eller støy. I vår- og sommermånedene ble det gjennomført vekterinspeksjoner rundt bygningene på grunn av flere nyhetsoppslag og observasjoner av kriminalitet i Torshov-området.

Tidligere har det vært tilfeller av tyveri i bakgården, bodene og oppgangene, og naboer bes være oppmerksomme og følge med på uvedkommende. Det er viktig at sameiere er oppmerksomme og benytter seg av vektertilbudet hvis de opplever eller observerer noe mistenkelig.

Samtidig kan vektere rykke ut til nattlig støy, i disse tilfellene har seksjonseier som er ansvarlig for støyet blitt fakturert for utrykningen. Tjenesten har dermed dobbel preventiv effekt.

Styret vil i løpet av 2024 evaluere avtalen med Securitas, og vurdere andre tilbydere. Vi ser det som viktig at sameiet har en tilfredsstillende avtale med et vaktselskap.

Styret vil også minne alle sameiere på at man ikke slipper inn uvedkommende i oppgangen. Dersom noen forventer besøk, bør gjestene ringe på for å bli sluppet inn og ytterdør skal ikke stå åpen.

Parkering i bakgården
Styret står fast på linjen om at korte parkeringer for flytting, av og på last eller spesielle behov skal godtas, men det er viktig at de som benytter seg av det legger igjen navn og nummer i ruta. Det har vært færre bøteleggelser i 2023 enn de foregående årene, så inntrykket er at de fleste overholder parkeringsreglene i bakgården. Det er en utfordring at enkelte står b med motoren på eller bilen på tomgang. Styret vil se på eventuelle tiltak for å redusere dette..

Renhold
Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS, dette fungerer hovedsakelig godt. Veggene i oppgangene trenger en grundig skrubb og vi forhandler med renholdsselskapet om dette. Forhåpentlig blir dette gjennomført til våren.

Kommunikasjon
I løpet av det siste året har styret i hovedsak kommunisert med sameierne via SMS og e-post. Noen sameiere har uttrykt ønske om opprettelse av en Facebook-side, men dette har foreløpig ikke blitt gjennomført, da det er viktig at kommunikasjonen følger riktig kanal. Det er mange saker som havner på styrets bord som ikke bør deles i offentlige kanaler, og det er en bekymring at ikke styremedlemmene vil kunne følge opp en facebookgruppe dersom denne opprettes.

Samtidig erkjenner vi behovet naboer imellom for kommunikasjon, og vi oppfordrer de som ønsker det, til å opprette egne Facebook-sider for sin oppgang.

Dugnader og felles arrangementer
I 2023 gjennomførte sameiet to dugnader hvor fokuset har vært bakgården og rydding av fellesarealene. Det praktiseres en ordning hvor dugnadene er generelt frivillig, men alle som bor her oppfordres til å delta.

Det ble også avholdt felles flaggheising på 17 mai, noe styret håper kan fortsette som en tradisjon. Når det gjelder julegranstenning jobber styret med å finne løsning for strømtilførsel.

"Petter - Der ingen vil bo" og dialog med Oslo kommune
Høsten 2023 var det mye snakk om TV 2 dokumentaren "Petter - Der ingen vil bo" som til dels omhandler den kommunalt eide naboblokken mellom Kyrre Grepps gate og Edvard Griegs Allé. Da serien først ble promotert ble denne fremstilt som "nabolaget der ingen vil bo" som i tillegg inneholdt promomateriell med vårt sameiet i bakgrunnen. Dette var det mange som reagerte på, både hos oss og på Torshov generelt. Særlig har beskrivelsene av dette området som "et sted ingen vil bo" provosert mange. Serien har blitt diskutert i styret og det ble gitt tilbakemeldinger til TV 2.

Vi vil understreke at det er veldig positivt at Petter Nyquist og serien belyser utfordringene vi har bydelen og spesielt hvordan det rammer beboerne i de kommunale boligene..

Avslutningsvis
Til slutt vil styret takke alle beboere og sameiere for etgodt samarbeid gjennom året. Vi ber også om forståelse for at styremedlemmene gjør jobben etter beste evne vved siden av egen jobb og fritid, noe som til tider te påvirker styrets behandlingstid og kapasitet.

Samtidig ønsker vi å takke vaktmester Lars Bjørnstad, samt våre renholdere fra Absolutt Rent AS. En spesiell takk går også til vår sakfører, Anne Flågen Bergendahl, og hennes kollegaer i USBL.

12.03.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI, org. nr. 993 370 541 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Søndre Åsen Kvartal VI for en periode på 2 år fra 8. april 2024. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Søndre Åsen Kvartal VIs side forutsetter at det velges ny styreleder på et sameiermøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp boligsameiets forretningsfører.

Styrehjelp AS skal motta boligsameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligsameiet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Sameiet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 180 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Sameiet betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **25 000,- eks mva pr år**. Honoraret faktureres sameiet to ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære sameiermøter og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks. mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

_____ _____

Søndre Åsen Kvartal VI, styremedlem 1 Styrehjelp AS

_____

Søndre Åsen Kvartal VI, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

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.

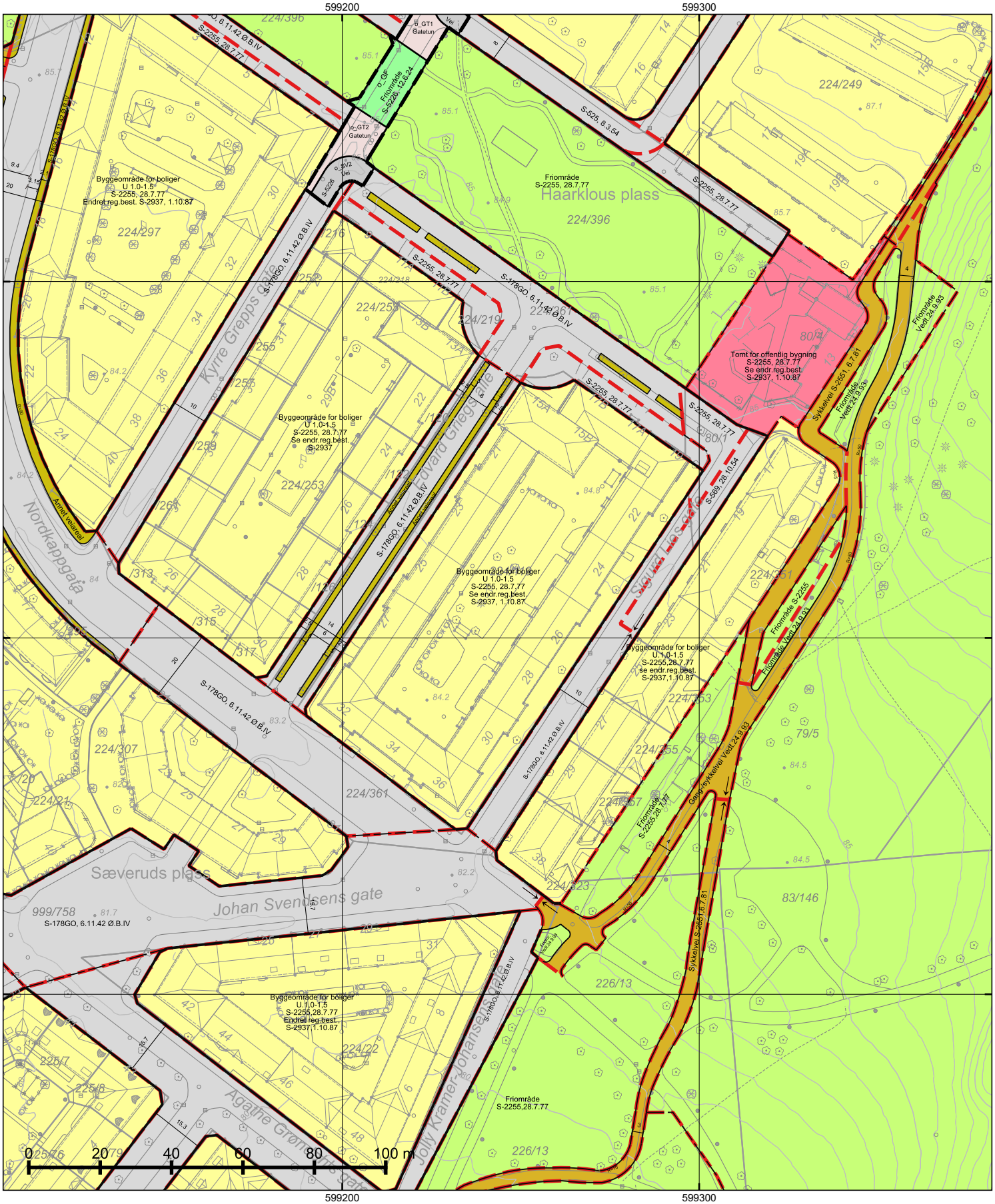
9 VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

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: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142193/ 86511003
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/119

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

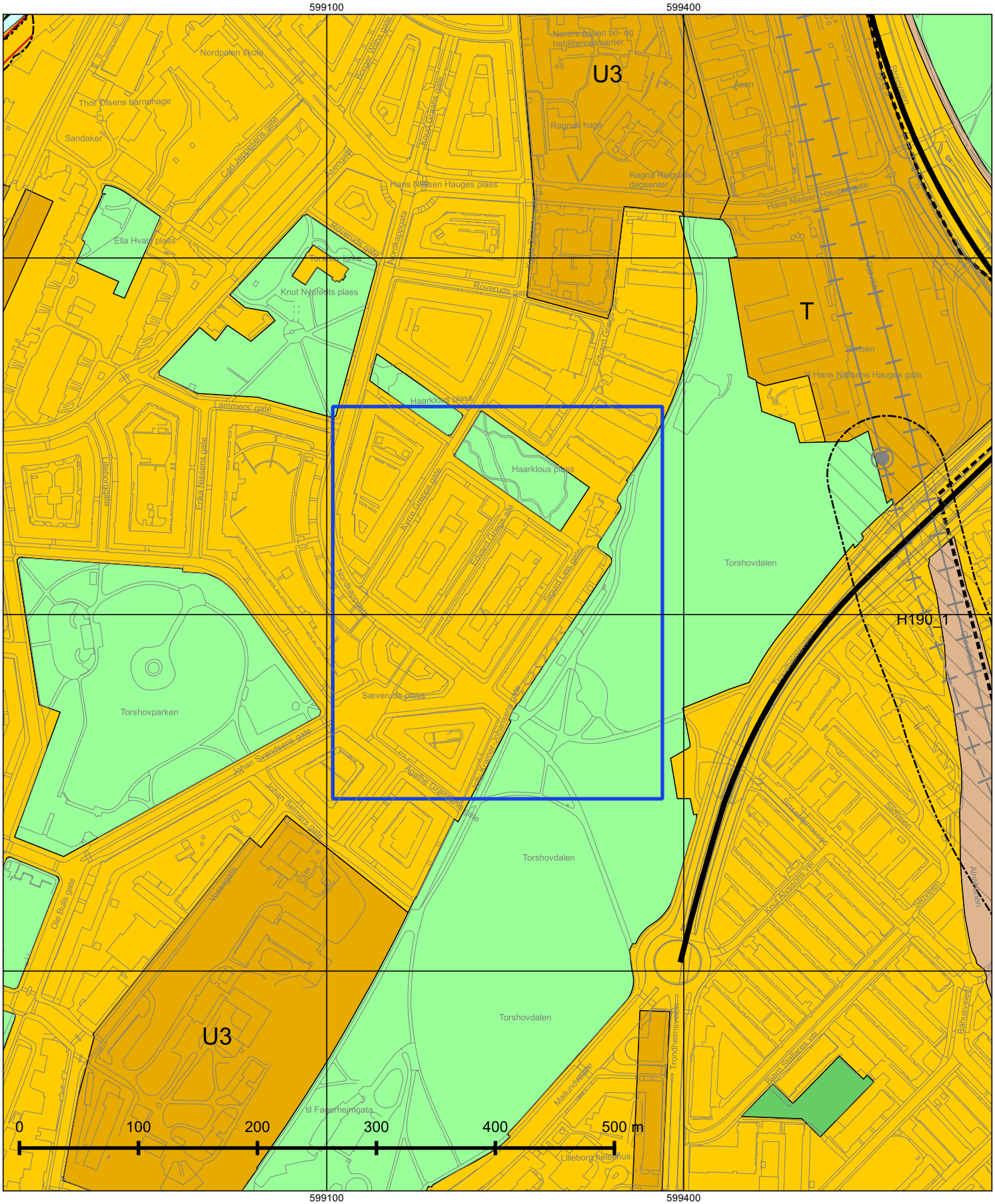
Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142193/ 86511003
Deres ref.: 19738/ MATTIASM
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/119

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142193/86511003
Deres ref.: 19738/ MATTIASM

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

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

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

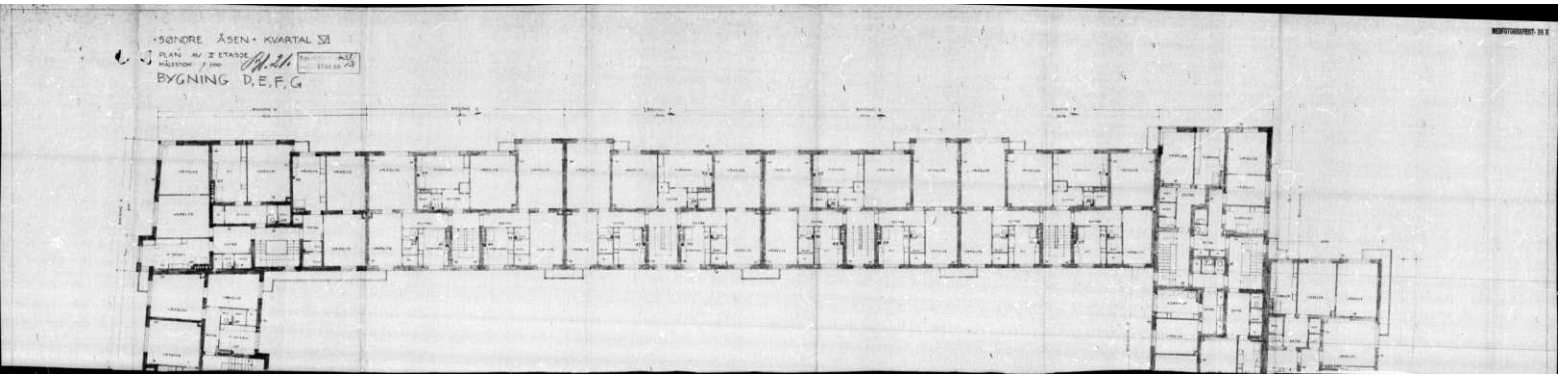
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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


«SØNDRE ÅSEN» KVARTAL VI
PLAN AV 2 ETASJE
MÅLESTOKK 1:100
BYGNING D, E, F, G

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Byggentreprenør AS
Raschs vei 38
1153 OSLO

Dato: 20052010

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

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

Anmeldelse
9 Tegninger

BYGNINGSINSPEKSJONEN
Journal-No. 433
1931
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus,

på matr.-nr. Søndre Aasen Kvl. VI Bygn. D. E. F. G.

Innlevert 20 mars 1931 Attestert

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 20 mars 1931

H. Skilland

Opmålingsch. j. nr. 76
mott: 23 MRS 1931

Søndre hr. reguleringssjefen
De anmeldte bygninger ligger jo ut mot de 71 Vejs gl. Kartforretninger om de enkelte grunde er ikke afholdt. Bygningen er planlagt med kvist, hvorfor det ikke er at anse at en liten del av kantal VI blir beliggende i skr

Oslo opmålingsvesen 23/3 -1931

Skarpsno

Eliassen

Reg. chef: 422
mott: 23 MRS 1931

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mattias Mattsson 155251002
Vår referanse: 3742058/26314736
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 18

Dato
05.05.2025

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	AMUND ALM

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	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**

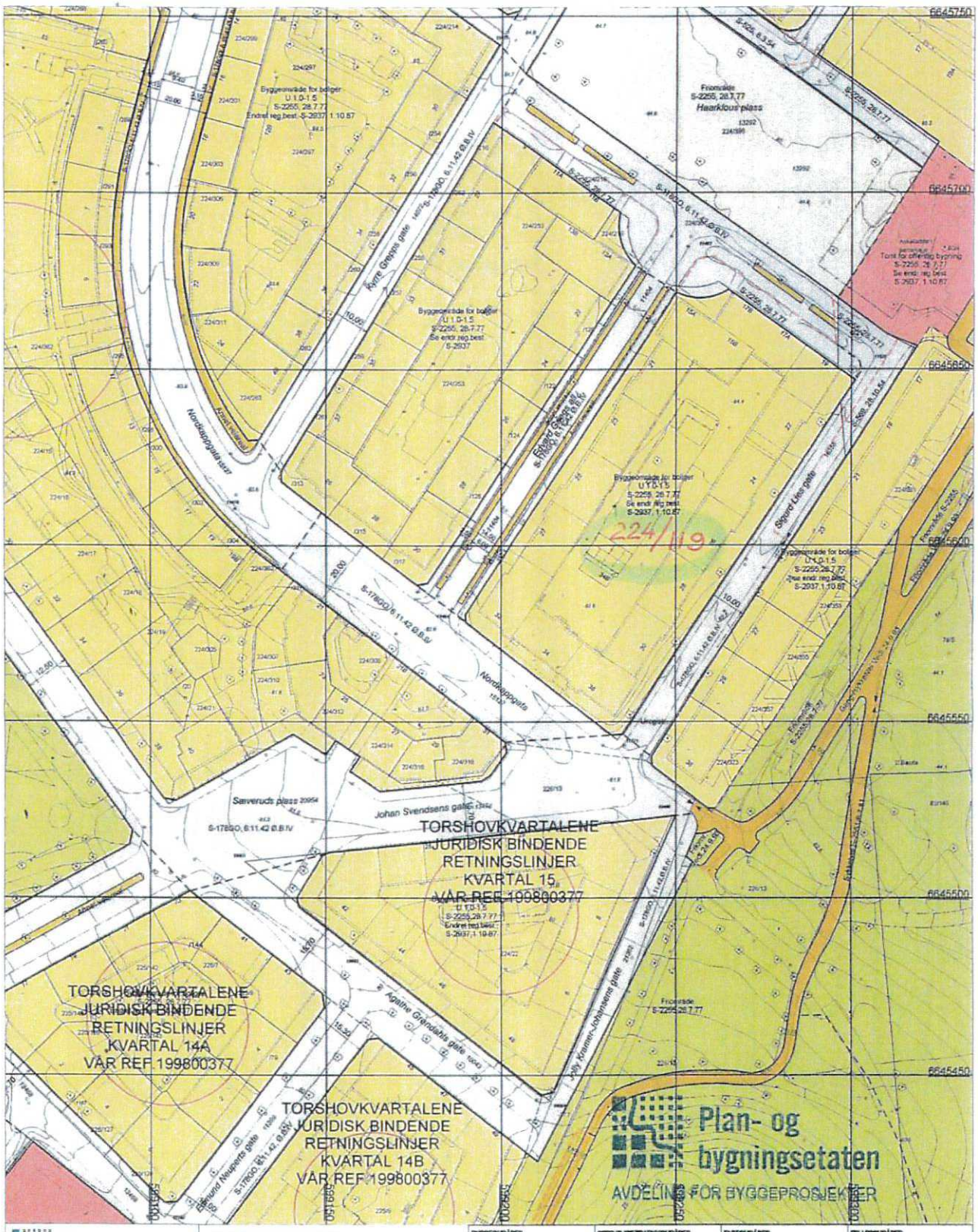
Sted og dato	Stempel og underskrift
7/2-08 Beit Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

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

SF0217



Plan- og bygningsetaten

Målestokk	Dato
1:1000	29.05.2007

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 94422

Referanse: MARIT

Objektnummer: 2

Bruker: MPW

Kan ikke brukes til byggesøknad

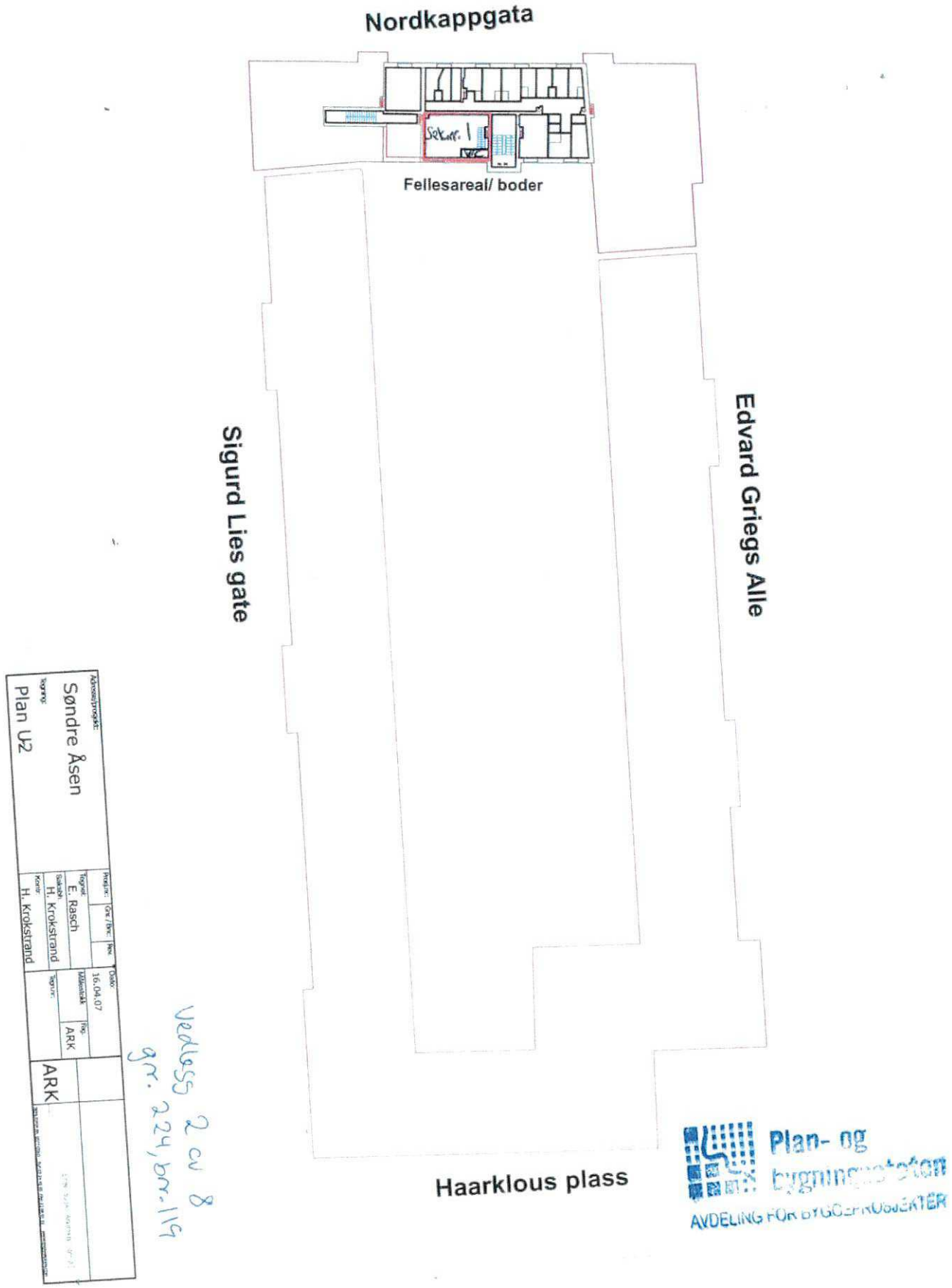
KDP-13,KDP-4,KDP-BB

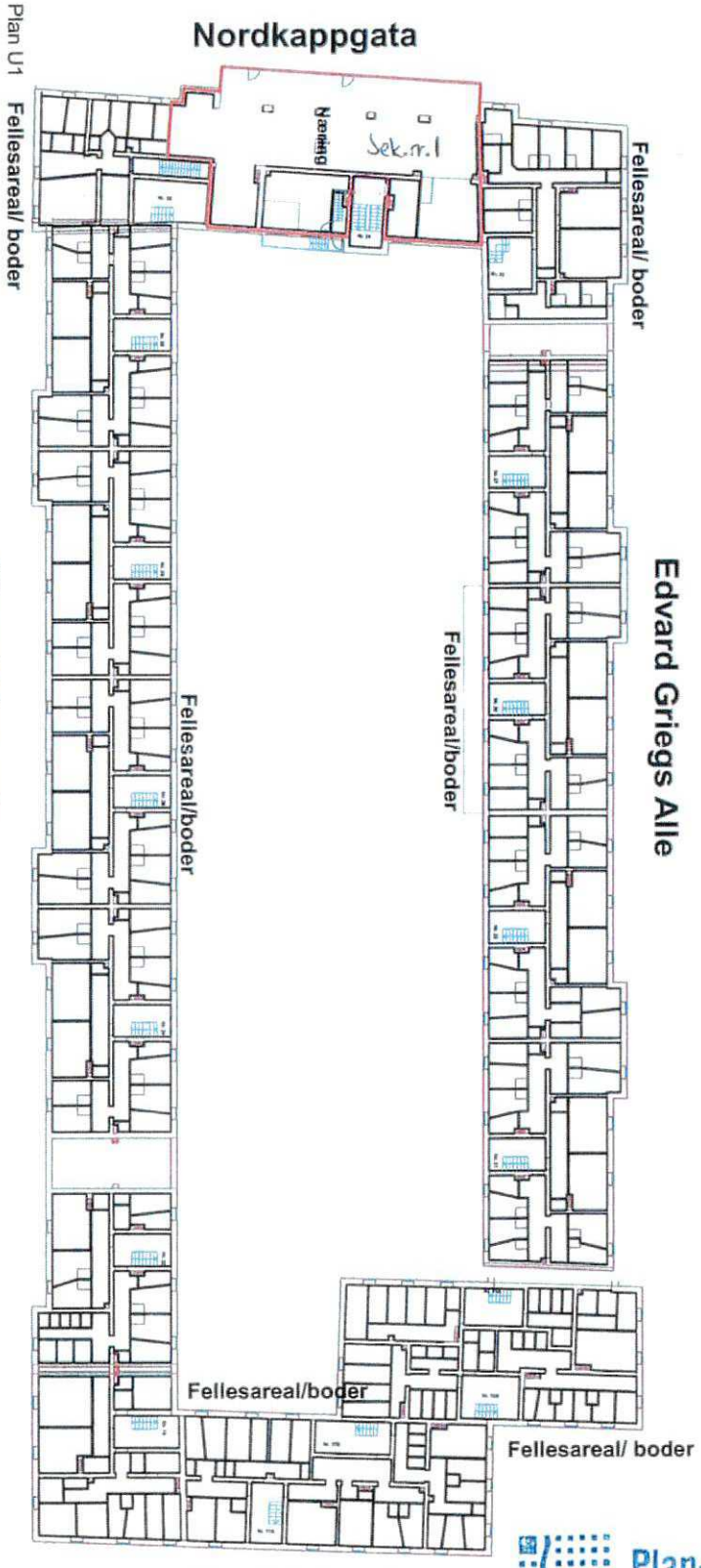
BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, gass- og flomfare		Felles innkjørsel	
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		SPESIALOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Forretning, kontor, kino, lesaler o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivtrafikk		Kommunaltekniske anlegg, grav- og ledninger		Felles areal, gangvei	
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.com/bestillingstjenester

Vedlegg 1 av 8 av. 224 bnr 119


Nordkappgata
Sekt. 1
Fellesareal/ boder
Sigurd Lies gate
Edvard Griegs Alle
Haarklous plass
Søndre Åsen
Plan U2
H. Krokstrand
E. Rasch
H. Krokstrand
16.04.07
ARK
ARK
Vedlegg 2 av 8
gnr. 224, bnr. 119
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Arkivsystemnr:	
Arkivsystemnr:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan U1
Prosj.ansv:	
Tegnet: E. Rasch	Dato: 16.04.07
Sjekket: H. Krokstrand	Målestokk:
Kontr: H. Krokstrand	Tegn.nr:
	Rev: ARK
ARK	

Vedlegg 3 av 8
gnr. 224, bnr. 119

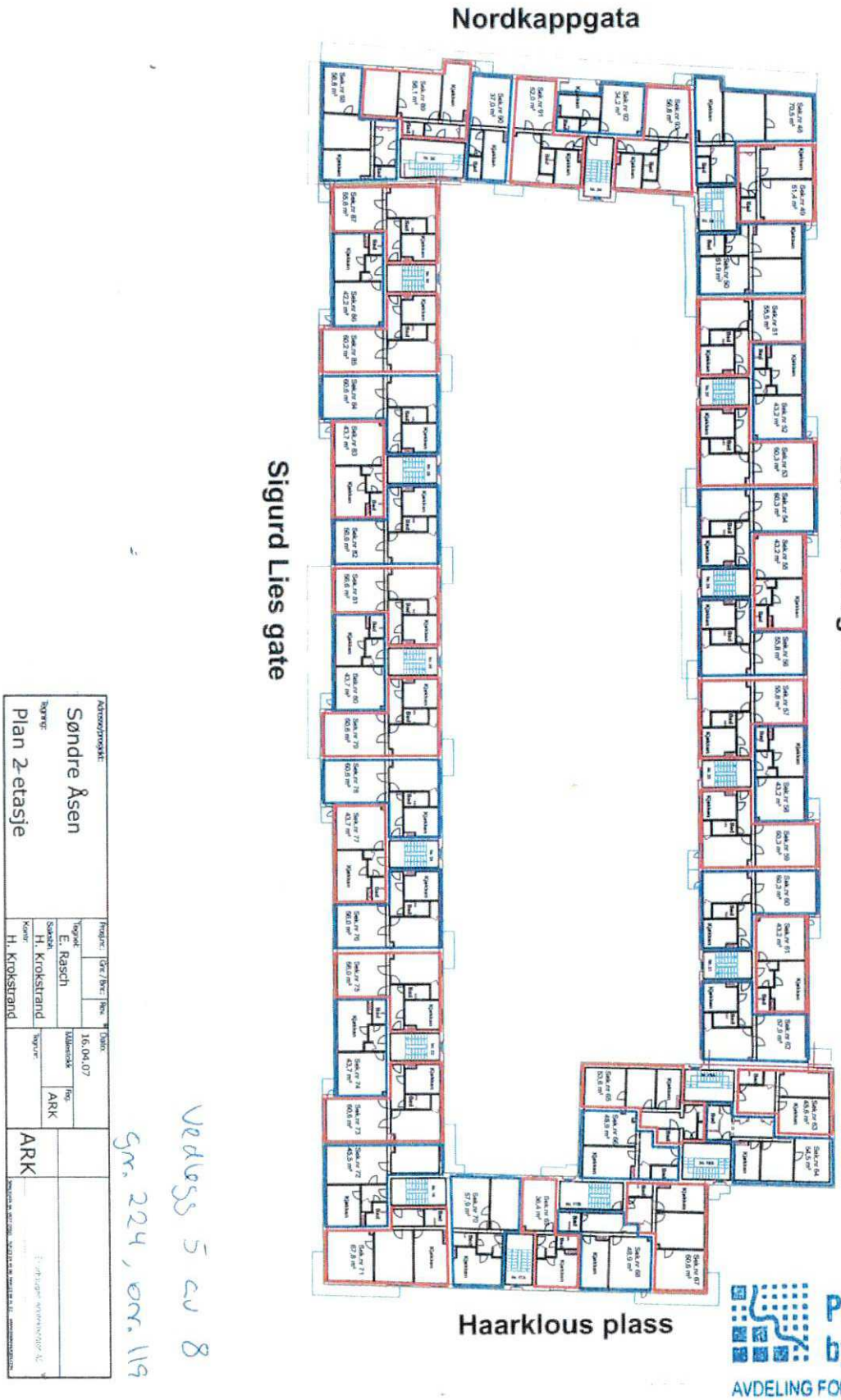
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresseprosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 1-etasje
Prosjekt:	
Gnr./Bnr.	
Rev.	
Dato:	16.04.07
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Kontr:	H. Krokstrand
Målestokk:	
Tegnnr:	ARK
Rev.	
	ARK

Vedlegg 4 av 8
gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Arkitektprosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 2-etasje
Prosjekt:	
Tegnet: E. Rasch	Gnr./Bnr.:
Sjekket: H. Krokstrand	Rev.:
Kontr: H. Krokstrand	Dato: 16.04.07
Tegnr.:	Målestokk: Rev.: ARK
ARK	

Vedlegg 5 av 8
Sak. 224, dok. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 3-etasje
Rev.	
Dato:	16.04.07
Målestokk	1:100
Fag:	ARK
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Kontr:	H. Krokstrand
Rev.	
Gnr./Bnr.:	
Prosj.nr.:	

ARK

Vedlegg 6 av 8
gnr. 224, bnr. 119

15A

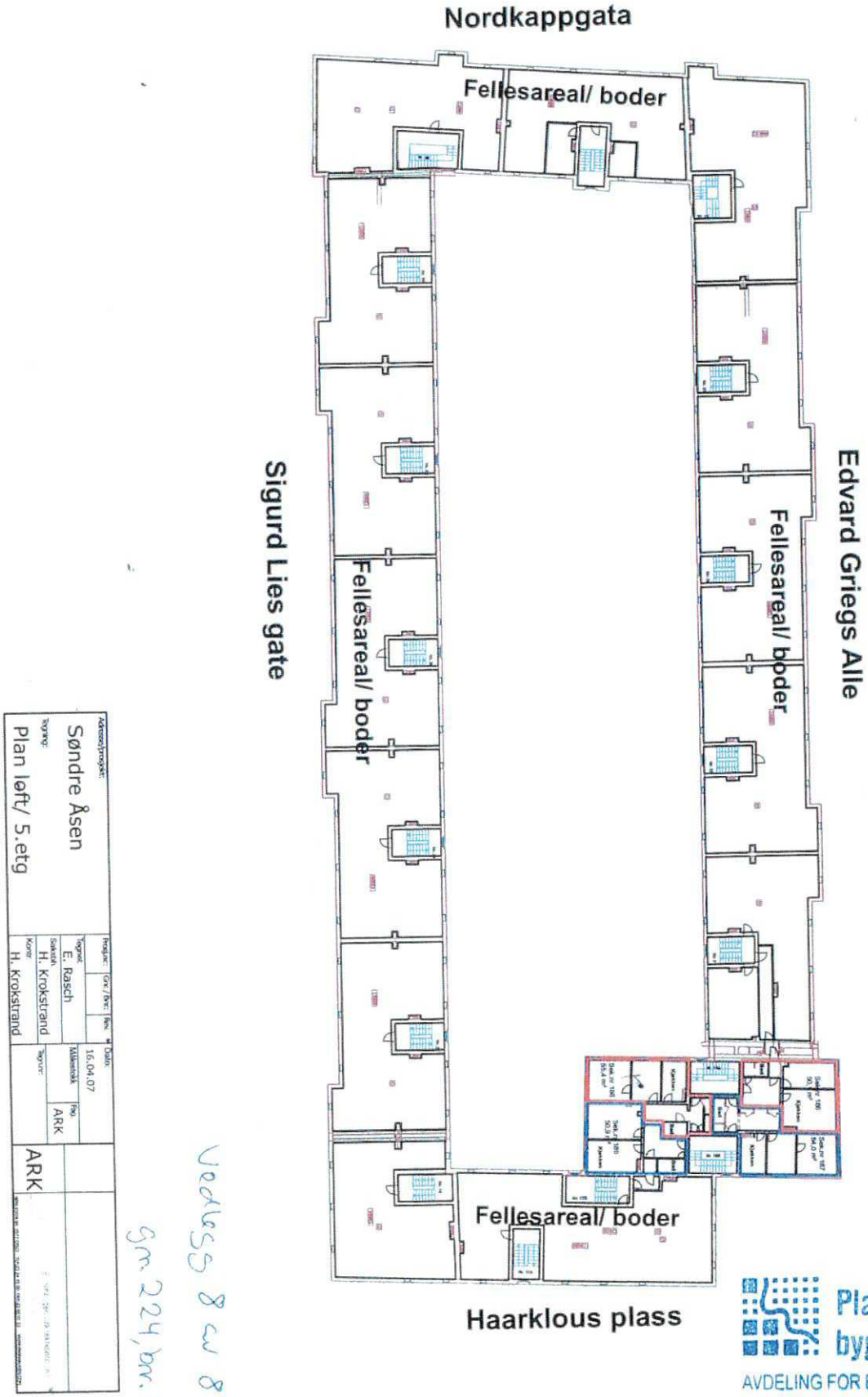
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 4-etasje
Prosjekt:	
Tegnet:	E. Rasch
Gnr./Bnr.:	
Sjekket:	H. Krokstrand
Rev.	
Kontr:	H. Krokstrand
Dato:	16.04.07
Målestokk:	
Tegnr.:	
Rev.	ARK
	ARK

Vedlegg 7 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresseprosjekt: Søndre Åsen
Tegning: Plan loft/ 5.etg
Prosjekt:
Tegnet: E. Rasch
Gnr./ Bnr.:
Rev.
Dato: 16.04.07
Saksbh: H. Krokstrand
Kontr: H. Krokstrand
Målestokk:
Tegnnr:
Rev.
ARK
ARK

Vedlegg 8 av 8
Gnr. 224, bnr. 114

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

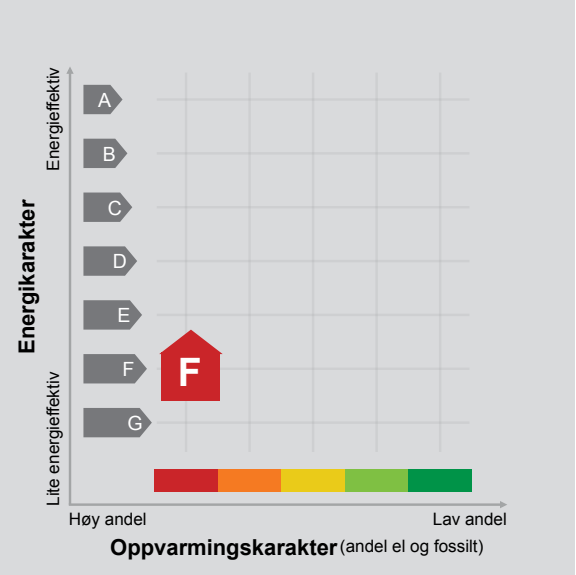
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs allé 27
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551088
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-114211
Dato	02.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 726 kWh pr. år

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

4 726 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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.

Edvard Griegs allé 27

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	5 min
160 elever, 12 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	8 min
655 elever, 36 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	9 min
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	21 min
392 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	20 min
600 elever, 20 klasser	1.7 km
Nydalen videregående skole	7 min
960 elever	2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	2 min
Linje 30	0.1 km
Sinsenterrassen	6 min
Linje 17	0.5 km
Sinsen	10 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)	4 min
63 barn	0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	6 min
24 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Sinsen	9 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	5 min
Mudo Torshov	9 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

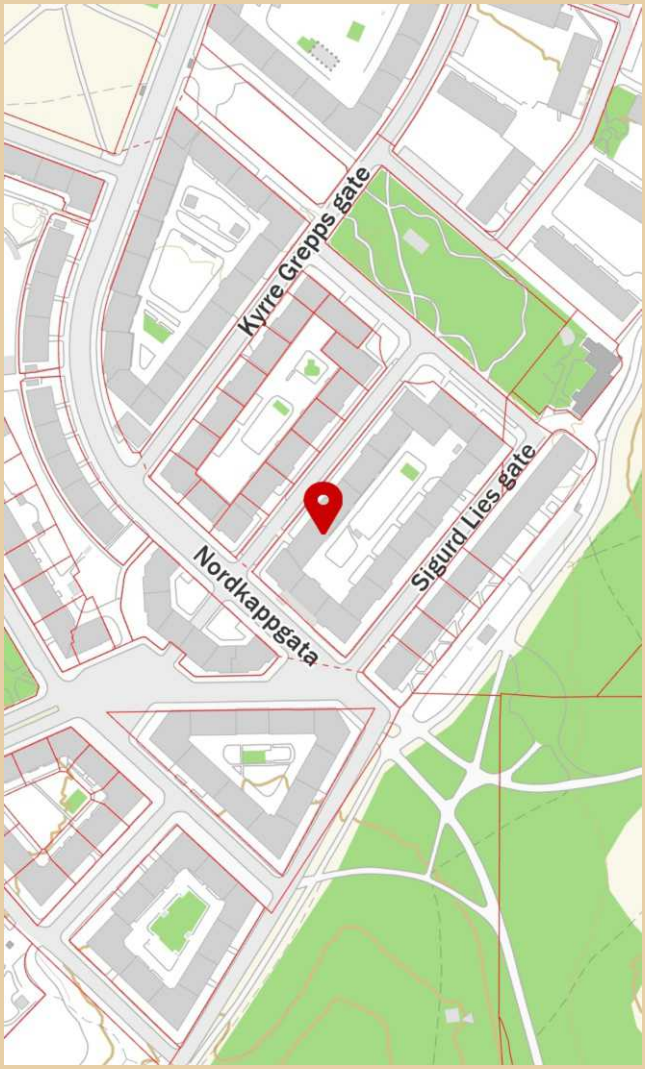
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

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 2025

Edvard Griegs allé 27

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	5 min
160 elever, 12 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	8 min
655 elever, 36 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	9 min
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	21 min
392 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	20 min
600 elever, 20 klasser	1.7 km
Nydalen videregående skole	7 min
960 elever	2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	2 min
Linje 30	0.1 km
Sinsenterrassen	6 min
Linje 17	0.5 km
Sinsen	10 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)	4 min
63 barn	0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	6 min
24 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Sinsen	9 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	5 min
Mudo Torshov	9 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min

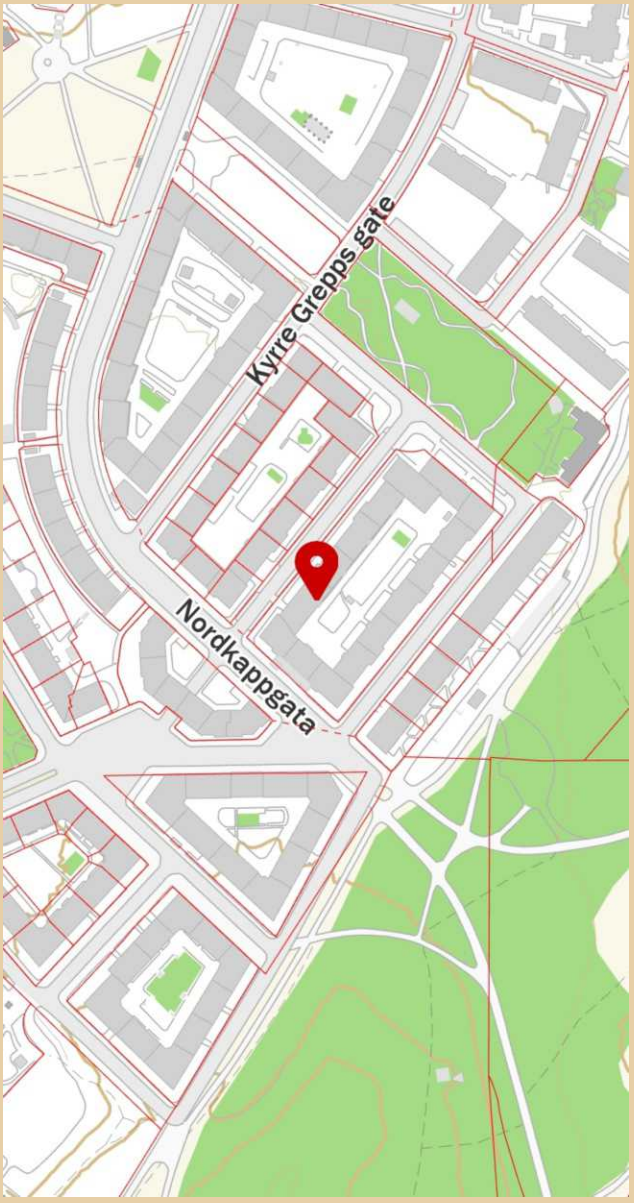
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

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 2025

Edvard Griegs allé 27

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass Linje 30	2 min 0.1 km
Sinsenterrassen Linje 17	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	10 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

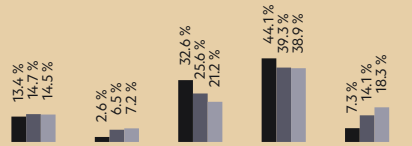
BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Torshov	1 min
Kiwi Torshov	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	5 min
Mudo Torshov	9 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

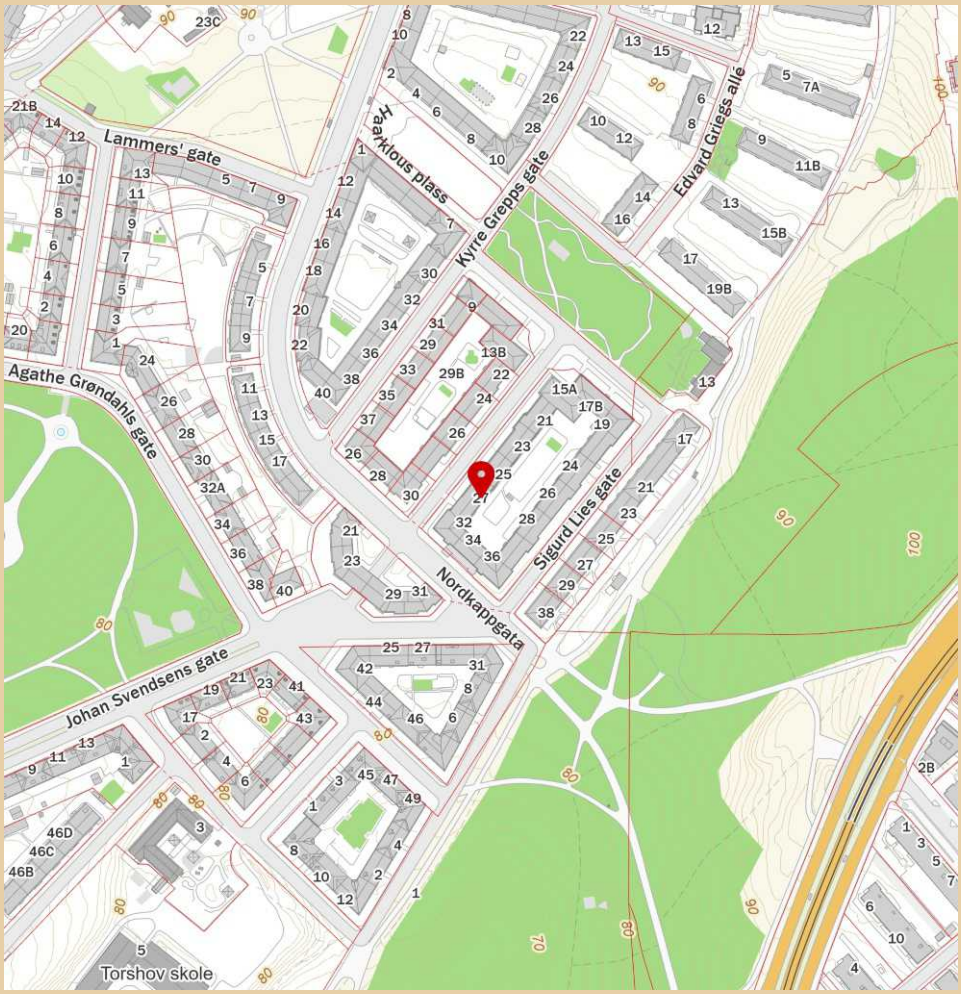
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Edvard Griegs allé 27, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 119, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251002

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 472 77 999

E-post: mattias@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.
