PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

HAARKLOUS PLASS 17B

Vedlegg

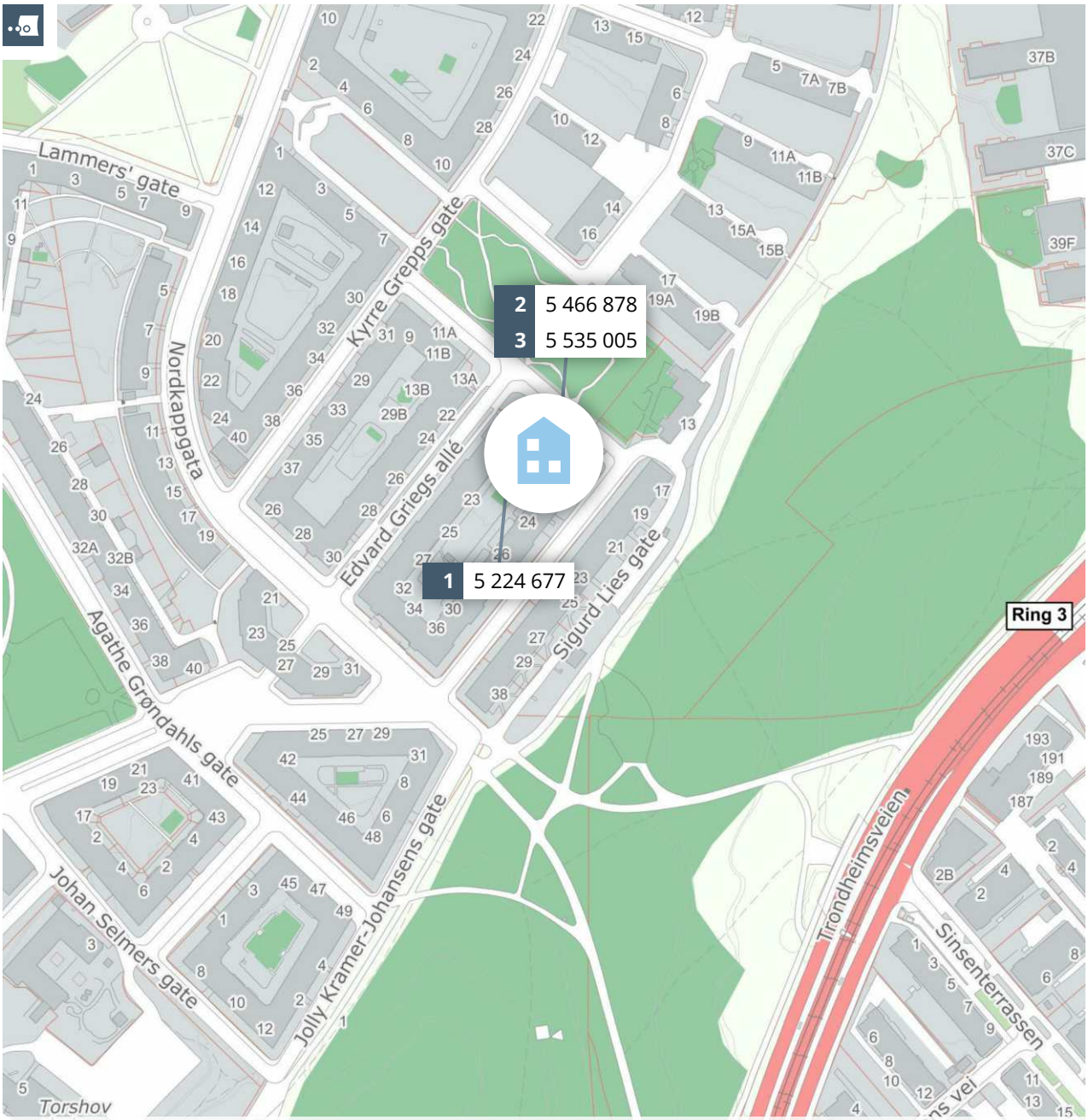
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HAARKLOUS PLASS 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 03.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haarklous plass 17 B, 0479 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 224 BNR 119 FNR 0 SNR 113 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 7

Verdivurdert til

5 150 000

23 195	5 173 195	86 220
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	3 229
Formue	12 256
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haarklous plass 15 B 59 m²	1932	2. etg	1 sov	07.08.2025	5 150 000	**5 025 000**	199 677	5 224 677	**88 554**
2	Haarklous plass 17 A 56 m²	1932	4. etg	3 sov	26.10.2023	4 950 000	**5 230 000**	236 878	5 466 878	**97 623**
3	Haarklous plass 17 A 55 m²	1932	3. etg	2 sov	14.05.2024	4 950 000	**5 300 000**	235 005	5 535 005	**100 636**

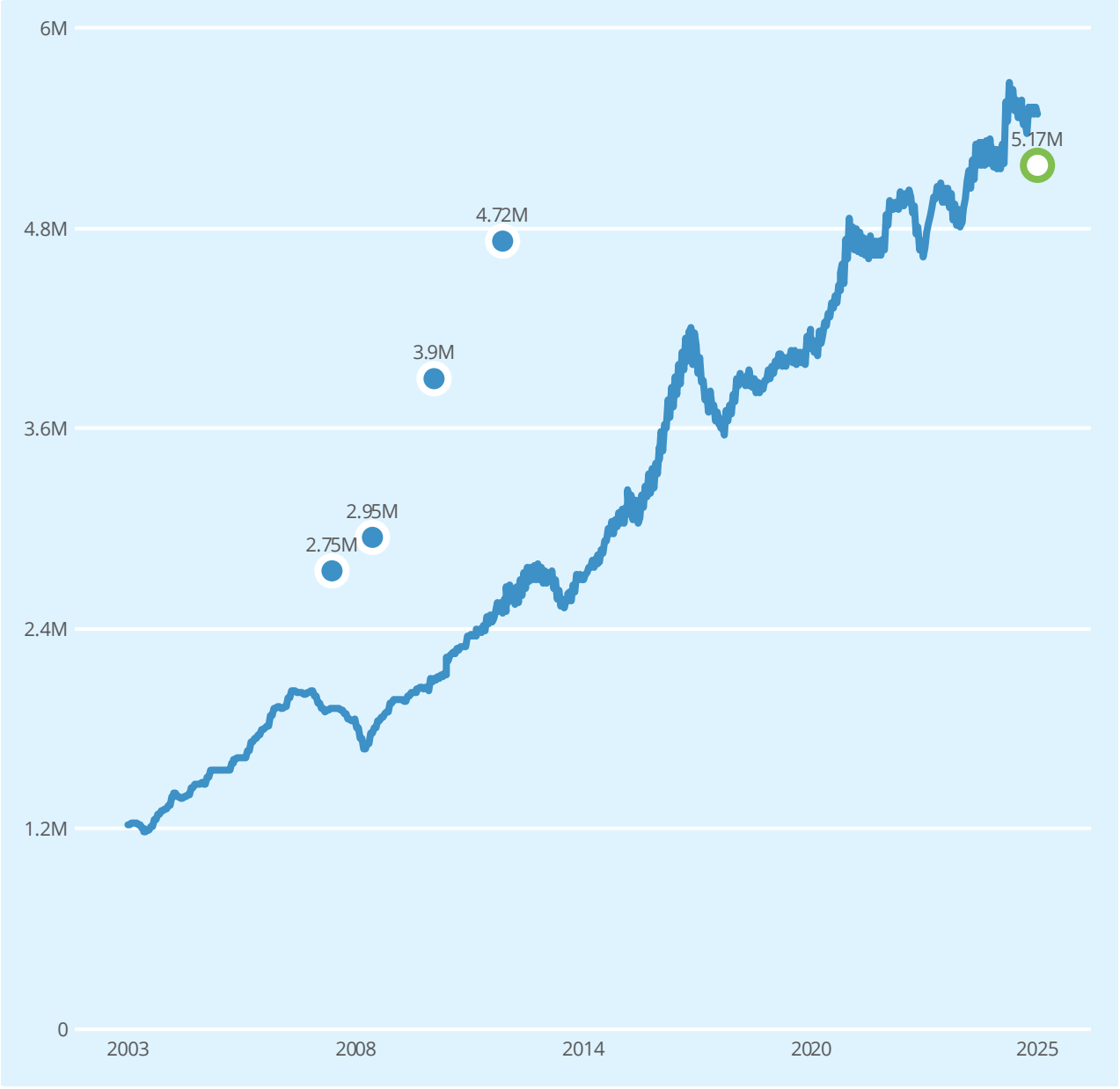
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.10.2021	13.10.2021	15.12.2021	4 650 000	4 725 000	0	4 725 000
05.05.2018	11.05.2018	31.07.2018	3 550 000	3 900 000	0	3 900 000
13.01.2015	21.04.2015	03.06.2015	2 950 000	2 950 000	0	2 950 000
20.04.2013	26.04.2013	14.06.2013	2 000 000	2 410 000	337 555	2 747 555

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 7 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

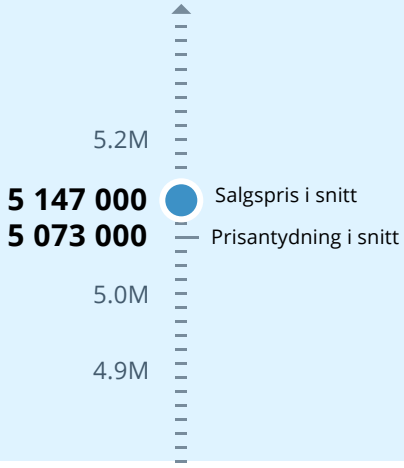


Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 7 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

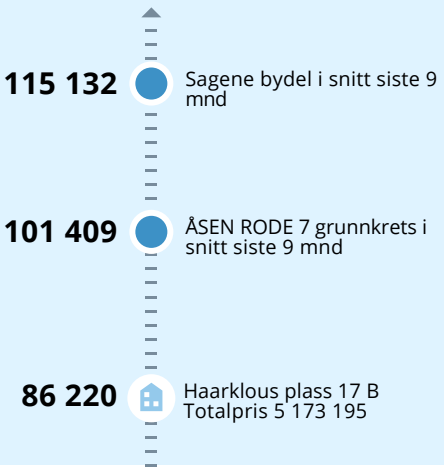


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Haarklous plass 17 B, 0479 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 119, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25309 **Referansenummer:** QD9871

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

2-roms leilighet i 3.etasje med nordvestvendte luftebalkonger/brannbalkonger, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig avtrekksventilasjon.

Det er ildsted i stue og på soverom. Klassiske prinsesseovner.
Ellers elektrisk oppvarming.

Felles varmtvann.

Takhøy Ikea kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lyslist med downlights under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin i skap under benk.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i regi av sameiet i 2009.
Arbeidene ble utført av Oslo Byggeentreprenør AS.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra kjøkken til luftebalkong på ca. 1,7 m².
Utgang fra soverom til luftebalkong på totalt ca. 7,3 m².

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

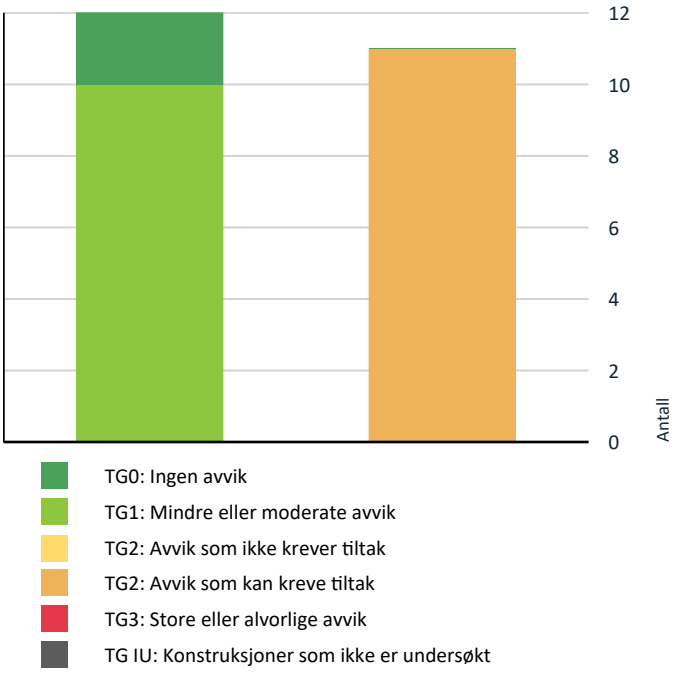
2-roms leilighet i 3. etasje:

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE:



Byggeår
1932

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Byttet i regi av sameiet.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Entrédør

Eldre entrédør i malt trevirke.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkongdører

Balkongdører med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Byttet i regi av sameiet.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjøkken og soverom har utgang til luftebalkonger(brannbalkonger.

Balkonger er oppført i stålkonstruksjoner.

Rekkverk i stål.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt rød teglstein.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner med lav takvinkel, tekket med plater.
Tak er ikke besiktiget.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Tilstandsrapport

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Effektstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe blottlagt teglstein på kjøkken.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt 2,49 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Oppgradering av avtrekksvifte for pipeløp ble utført i 2022. Arbeidene ble utført av Oslo Pipesenter.

Det er 2 ildsteder i leiligheten, ett i stue og ett på soverom.
Klassiske vedovner (prinsesseovner).
Glassplater på gulv under og foran ildsteder (gnistfangere).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.





TG 2 Innvendige dører

Glatte og profilerte innerdører i malt trevirke.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Plassbygd skap med malt dør.

Soverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i regi av sameiet i 2009.
Arbeidene ble utført av Oslo Byggeentreprenør AS.
Det foreligger ferdigattest på prosjektet, datert 20.05.2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.
Noe glassfliser i dusjsone.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

- Det er flere skruehull i veggfliser. Disse er tettet med silikon/fugemasse.
- Sprekk i flere glassfliser (veggfliser) i dusjsone. Dette er vurdert å være av estetisk art, ikke konstruksjonsmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med effektstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk i plast med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Jordfeilkabel er festet til slukrist i hovedsluk, ikke hjelpesluk.

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble modernisert, men det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert håndkletørker.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Det påpekes at dreneringshullet i innkassingen er plassert noe høyere enn gulvet.

Dusjhjørne med svingdører, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy Ikea kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lyslist med downlights under overskap.

Tilstandsrapport

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Opplegg for vaskemaskin i skap under benk.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Noe slitasje på noen av frontene/dørene.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Avtrekk er ført opp over skap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Lysarmatur i kjøkkenventilatoren er opplyst å være defekt.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert over himling. Adkomst via luke.
Det påpekes at rørstokk er montert åpent over himling, og ikke i dedikert rørskap med avrenning til bad (rom med sluk).

Tilstandsrapport

Kjøkken:
Vannførende rør i plast samt noe i forkrommet kobber.

Interne stoppekraner er lokalisert i servantskap på kjøkken.
Det er også interne stoppekraner lokalisert på bad, over himling.
Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørstokk for vannrør er montert åpent over himling på bad.

Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Det er ellers ingen lufteluker i yttervegger.

Avtrekk via ventiler på bad samt kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Det ble utført rens av ventilasjonsanlegget i 2022, i regi av sameiet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag (med unntak av baderom).

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 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.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Ukjent alder på automater.
5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere er plassert i felles tavle.

Tilstandsrapport

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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 Opplyst av eier ved befaring.

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

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?

10. **Nei**

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

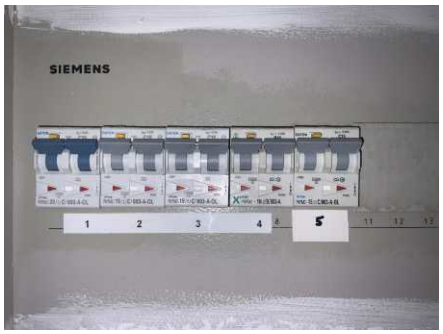
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

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

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

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

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

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

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

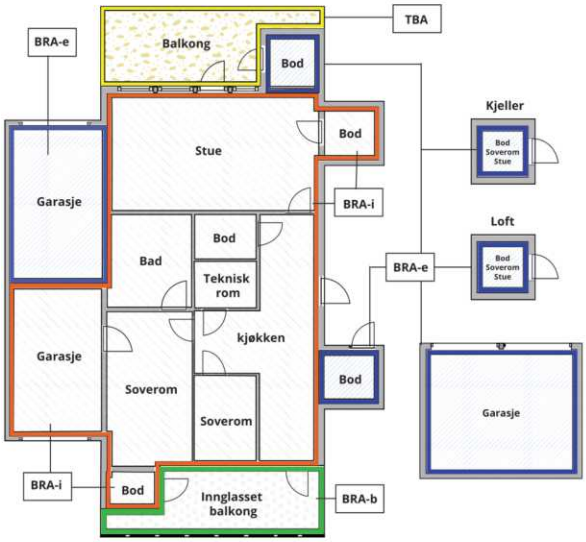
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 3. etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	60			60	9
Loft		4		4	
Kjeller		7		7	
SUM	**60**	**11**			**9**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra kjøkken til luftebalkong på ca. 1,7 m².

Utgang fra soverom til luftebalkong på ca. 7,3 m².

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 5,6 m² og ca. 1,0 m².
Bodene er merket H0301.

Loft:
Bod på ca. 3,6 m², merket H0301.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:
- Bytte av vinduer, i regi av sameiet.

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)
2-roms leilighet i 3. etasje:	60	0

Kommentar

2-roms leilighet i 3. etasje: Det påpekes at skap i entré/gang er medtatt som P-rom i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Peder Gjestvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	119	0	113	7005 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Ikke relevant

Adresse
Haarklous plass 17 B

Hjemmelshaver
Elin Klara Fredrika Eriksson
Peder Sødal Gjestvang

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI	62 / 10225	USBL - 22 98 38 00	993370541

Felles formue
Kr. 12 256 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 23 195 01.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3.etasje med nordvestvendte luftebalkonger/brannbalkonger, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Umiddelbar nærhet til områder som Torshovdalen, Haarklaus plass og Torshovparken.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 45 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss, trikk, T-bane samt tog.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 7 005 m², i henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Eiendommen er pent opparbeidet med grøntområder, trær, beplantning, sittegrupper og asfalterte internveier.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 229,- pr. måned (kr. 38 748,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, internett, akonto varmtvann, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Informasjon mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning - gjelder for lånenr. 8398.71.63103).

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1932 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

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

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

Alle lamper i oppgangene samt kjellere og loft ble skiftet høsten 2023.
Oppgradering av avtrekksvifte for pipeløp ble utført i 2022. Arbeidene ble utført av Oslo Pipesenter.
Utskiftning av vinduer/balkongdører ble gjennomført i 2021.
Rehabilitering av piper ble gjennomført i 2015.
Rehabilitering av baderom, rørstammer til kjøkken, elektrisk anlegg på fellesareal, ny calling og oppussing trapperom ble utført i perioden 2009-2010
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1441750	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

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/QD9871

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 Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peder Sødal Gjestvang	Elin Klara F Eriksson

Gateadresse
Haarklous plass 17B

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

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: 154251052

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badene ble totalrenovert i 2009 i regi av Boligbygg KF (Oslo kommune) da bygget ble seksjonert. Basert på tidligere egenerklæring byttet tidligere eier fliser og membran i dusj i 2013.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Totalrenovert i 2009 i regi av Oslo kommune. Nye fliser og membran i dusj i 2013, basert på opplysninger fra tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke, men antageligvis er totalrenoveringen byggemeldt da Oslo kommune sto for prosjektet.

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

Beskrivelse: Kjelleren er tørr og fin, og vi har lagret soveposer, telt, liggeunderlag og klær der uten problemer. Under stormen Hans var det noe vann stedvis på gulvet.

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

Beskrivelse: Noe skjevhet er det nok, da bygget er fra 1932.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Vi har ikke gjort noe elektrikerarbeid i vårt eie, men tidligere eier opplyser om at ny ledning rundt vinduer ble trukket opp etter at denne ikke lenger passet med gerikter. To stikkontakter på soverom ble byttet til nyere type. Byttet også tre gamle brytere i sikringsskap fra automater til nye. Ingen dokumentasjon er overtatt.

Arbeid utført av: Fixel AS

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: Tidligere eier opplyser om at det ble utført rutinemessig kontroll av det lokale eltilsyn (DLE) i 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251052

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

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

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: Det er pågående tvist mellom sameiet og enkelt seksjonseier av næringslokalet som Joker leier. Det gjelder en tidligere vannskade som nå er reparert, og foreløpig belastet sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det planlegges oppussing av oppgangene, oppgangsdører og nytt calling-anlegg. Dette kan medføre noe økning i felleskostnadene.

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: 154251052

Tilleggskommentar

Lampen på kjøkkenviften fungerer ikke.

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: 154251052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Gjestvang	5ad453db7729135be60b bf2a8bb50b18228c8630	03.10.2025 07:40:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Klara Fredrika Eriksson	9bc6d017f5a3fb8985f055 42899fe8e7709aedae	03.10.2025 07:42:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Ås Kvartal VI	V³r ref.:	440/113	Fødselsdato eier: 21.07.1995
Haarklous plass 17 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 17.06.1995
0479 OSLO	Eiere:	Peder Gjestvang, Elin Klara F. Eriksson	
Organisasjonsnr: 993 370 541	Seksjonsnr:	113	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 229

Felleskostnader:	Renter l³n 8398.72.54222	124
	Felleskostnader drift	2 610
	Avdrag l³n 8398.72.54222	51
	Avdrag IN-l³n	-745
	Renter IN-l³n	1 231
	Avdrag IN-l³n	745
	A konto varmt vann	444
	Renter IN-l³n	-1 231

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025 Tot. utg. i kr.: 3 319

Felleskostnader:	Renter l³n 8398.72.54222	124
	Felleskostnader drift	2 610
	Avdrag l³n 8398.72.54222	51
	Avdrag IN-l³n	-711
	Renter IN-l³n	1 231
	Avdrag IN-l³n	745
	A konto varmt vann	444
	Renter IN-l³n	-1 175

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 23 195 Gjeld siste ³rsoppg.: 0

Klient ajourf. l³n: 53 639 353,11 Klient gj. s. ³rsoppg.: 43 996 949

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 83987163103, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 24.09.2025: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63.0104

Saldo per 24.09.2025: 33 455 183

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 316 264

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 235 169

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 83987201463, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 24.09.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64.0069149

Saldo per 24.09.2025: 9 628 198

Andel av saldo: 0

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre ¡ sen Kvartal VI	V³ r ref.:	440/113	Fødselsdato eier:	21.07.1995
Haarklous plass 17 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	17.06.1995
0479 OSLO	Eiere:	Peder Gjestvang, Elin Klara F. Eriksson		
Organisasjonsnr: 993 370 541				

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 83987254222, Handelsbanken
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 24.09.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 24.09.2025: 3 951 230
Andel av saldo: 23 195
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunn Heggelund
Adresse: Hellinga 11 A
Postnr/-sted: 1151 OSLO
Telefon: Mob.: 45012293
E-post: sondreaasenkvartal6@gmail.com
Webside: www

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	786
Annen formue:	12 256	Utgifter:	6		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	113	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1932		
G³ rds/bruksnr:	224/119 - seksjon:113		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4760

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:
Mail til styret: sondreaasenkvartal6@gmail.com

Boligopplysninger:

Sameiet Sŋndre ¡ sen Kvartal VI	V³ r ref.:	440/113	Fŋdselsdato eier:	21.07.1995
Haarklous plass 17 B	Type:	Boligsameie	Fŋdselsdato medeier:	17.06.1995
0479 OSLO	Eiere:	Peder Gjestvang, Elin Klara F. Eriksson		
Organisasjonsnr: 993 370 541				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

M³ ling av varmtvann. Felleskostnadene inkl. ®konto belŋp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. ³ r.
Sameiet har i 2019 skiftet m³ lere i mange seksjoner, men ikke kommet inn i alle sekjsoner. Sjekk med selger av seksjonen om dette er utfŋrt.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nŋkkelbestilling: For bestilling av nye systemnŋkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nŋkler@usbl.no. Oppgi nŋkkelnummer.



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
DØRER VINDUER REHABILITERING TAK

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. Z		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.

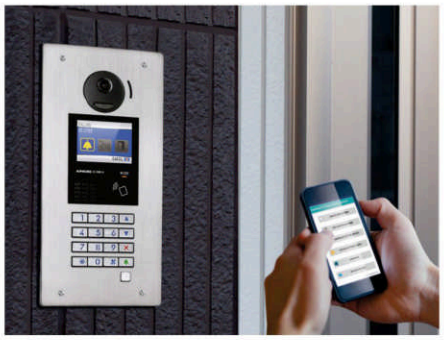
Opsjon/tilvalg av videoskjerm til leilighet:

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

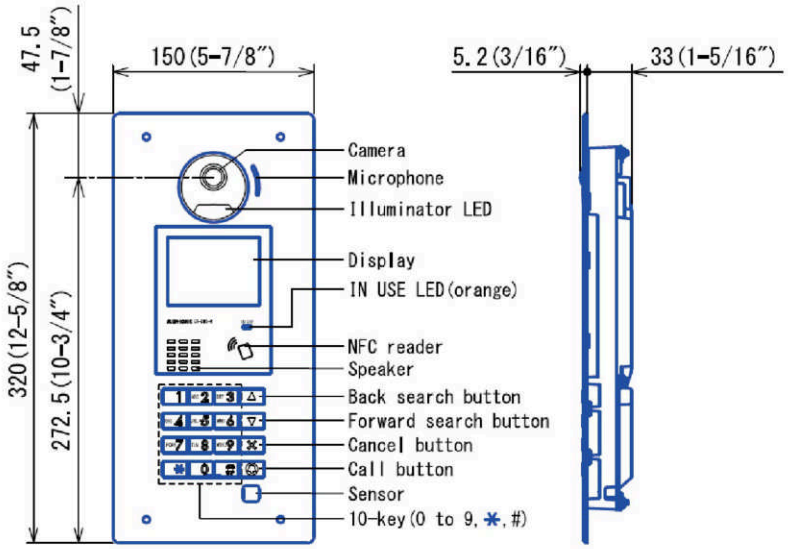




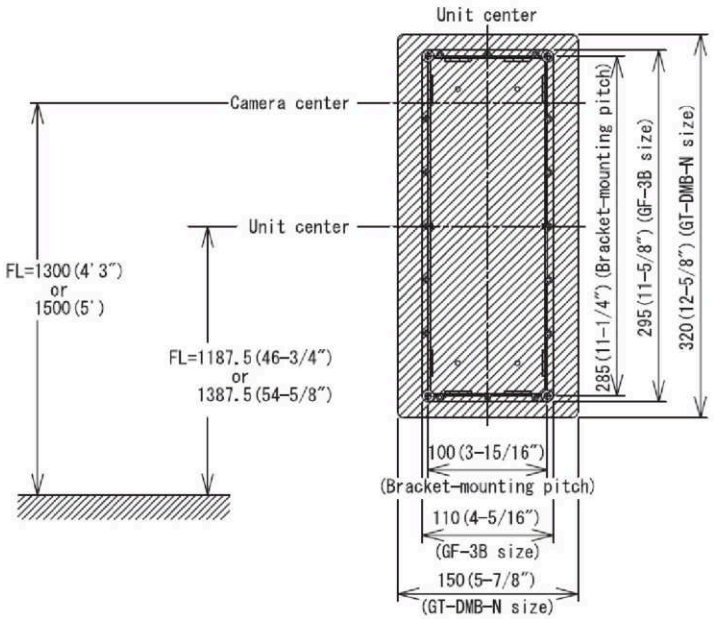
GT-DMB-N er en video dørstasjon i rustfritt stål til GT systemet.
Det er mulighet for direkte oppkall til svarapparater og åpning av dør via tastaturet.
En 3.5" farge LCD skjerm, viser velkomsbeskjed, beboerliste og system status.
Skjermen kan settes til energibesparende modus og kan aktiveres med den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

■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)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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 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

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

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.

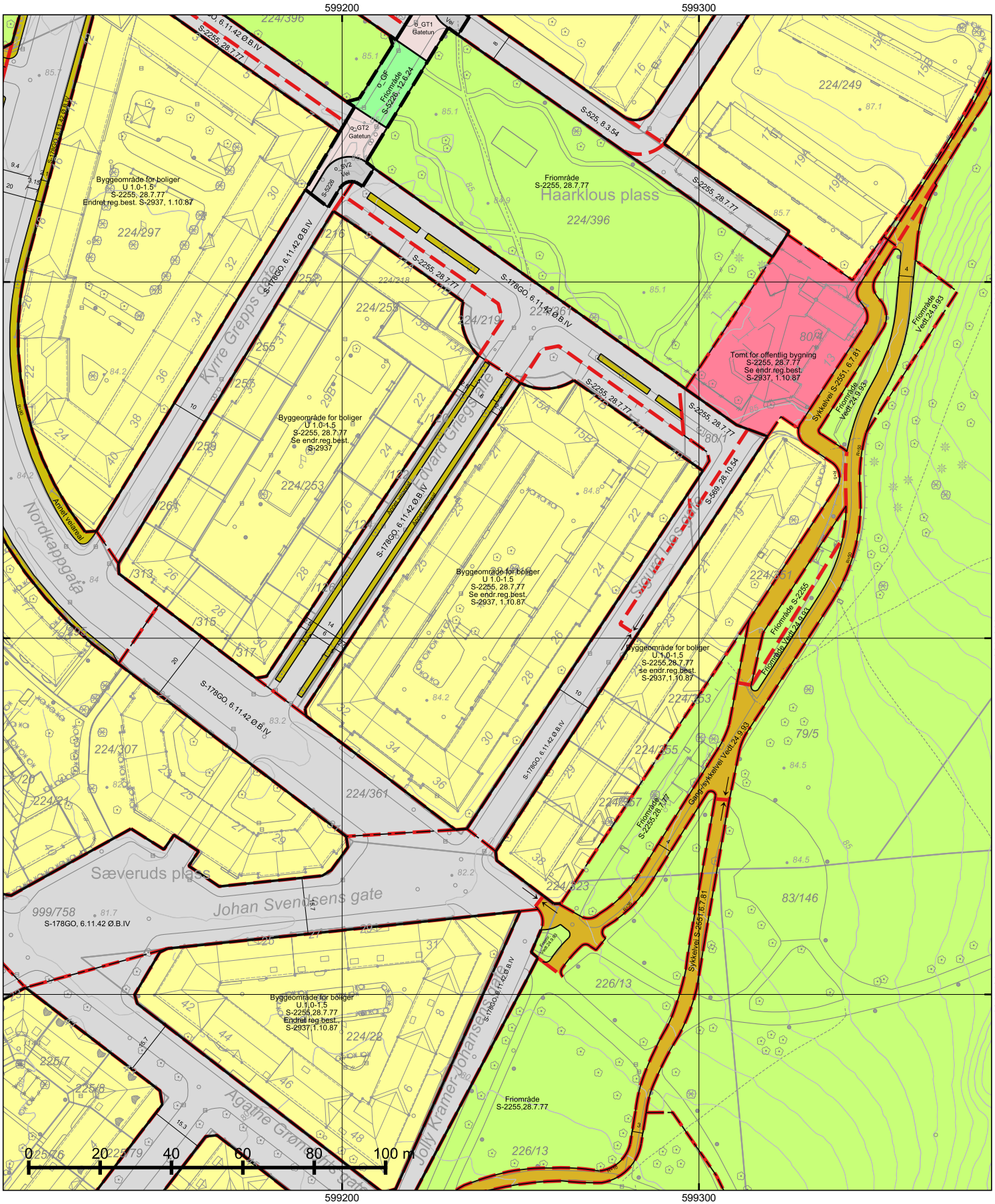
9 VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

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: 24.09.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147729/ 86519715
Adresse: Haarklous plass 17
Gnr/Bnr: 224/119

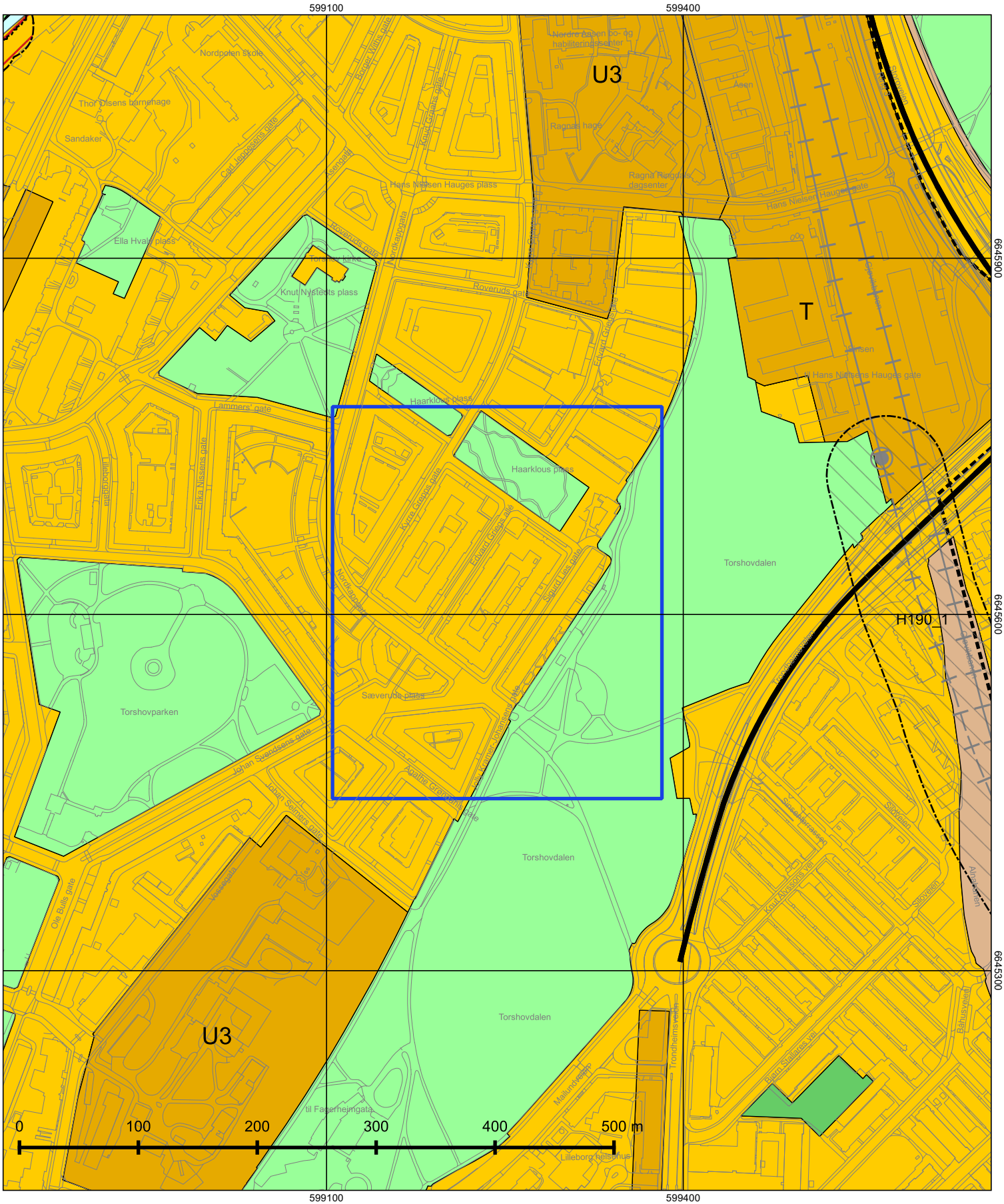
Deres ref.:
Kommentar:

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: 24.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147729/86519715
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Paragraf 12

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

Haarklous Pass
15-17-19

Jnr. 166/1931

Vaningshus

Nb BYGNINGSSJEFEN Sj.-No. 166 1931 OSLO

Anmeldelse
11 Tegninger

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. A. B. C. Parkveis plass. Søndre Aasen Hbl. VI

Innlevert 7 feb. 1931 Attestert

Ferdig attestert 25.6.1934

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

Oslo den 7 feb. 1931

A. Kielland

V

Opm.sjefen jr. nr. 122
10 FEB 1931

Oversendes hr. reguleringssjefen
den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 11 Vogts gt., som bunnene er ikke rekvirert oppmålt og matrikulert.

Oslo opmålingsvesen 11/2 - 1931

199.

OSLO
VANN & KLOAKVESEN

199
31 PH/O

2

Haarklous plass - Sønnre Åsen kv. VI, blokk A,B,C.

Oversendes herr vannverkschefen.

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

Haarklous plass er ved kv. VI, blokk A og B regulert i 76,o m. bredde; gaten på plassens sydside i 8,o m. bredde.

Gaten på kvartalets vestside er regulert i 10,o m. bredde. Byggelinjen er normalt 5,o m., ved blokk C i kv. VI dog kun 4,o m. tilbaketrukket på hver side. Gaten på kvartalets østside er regulert i 10,o m. bredde med 5,o m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Gaten på Haarklous plass' sydside skal ligge horisontalt på kote 84,40. Fortågsstigning inntil 4 cm. Gaten på kvartalets vestside skal ved sydsiden av Haarklous plass ligge på kote 84,40 og falle herfra efter midtlinjen mot syd med 1:75,o. Fortågsstigning inntil 5 cm. Gaten på kvartalets østside skal ved sydsiden av Haarklous plass ligge på kote 84,40 og falle herfra efter midtlinjen mot syd med 1:42,o. Fortågsstigning inntil 5 cm.

Den anmeldte blokk A ligger delvis utenfor bygrensen.

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

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

Oslo reguleringsvesen den 9/3 1931.

OSLO
VANN & KLOAKVESEN
Nr 000927 12 MRS 1931
FORLEGGERAVD.

p.s.

O. Nyeli

I.nr. 927/1931. Ad: Søndre Åsen, Kv. VI - Haarklous plass. Blokk A.B.C.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes høide approberes.

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

Jeg vil ikke undlate med en gang å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6. Andragende herom må innsendes.

Oslo vann-og kloakkvesen den 16. mars 1931.

Bygn. chefens I.nr: 166/31
motta... 18 MRS. 1931

Kontrol Askeland

V Dc 12 anda an prøvep arb
Dc 13 ansvarsskjel
V " 14 anda an prøvep arb.

V Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 19/3-31
O. Knagenhus

A.B.C. Haarklous plass.
Søndre Aasen, Kvt. 6.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1 anbefales innvilget.

Det må skaffes godt overlys til den innvendige trapp i bygning A og trapperummet må ventileres øverst. Gulvet i ~~xxxxxx~~ rum X merket med rødt bl. 5 må isoleres mot kulde. Kottene må ventileres. Entreene må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C.rummene må skaffes friskluftinntak.

Ventilasjonsrørene må føres mest mulig rett op gjennem loftet og over taket. Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd, den 27/3.1931.

Odd Smidt

Bygn. ch
m... ✓ 28 MRS. 1931

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Byggentreprenør AS
Raschs vei 38
1153 OSLO

Dato: 20052010

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

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

FERDIGATTEST - NORDKAPPGATA 32 - 36, EDVARD GRIEGS ALLÉ

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

• SØNDRE ÅSEN • KVARTAL VI •

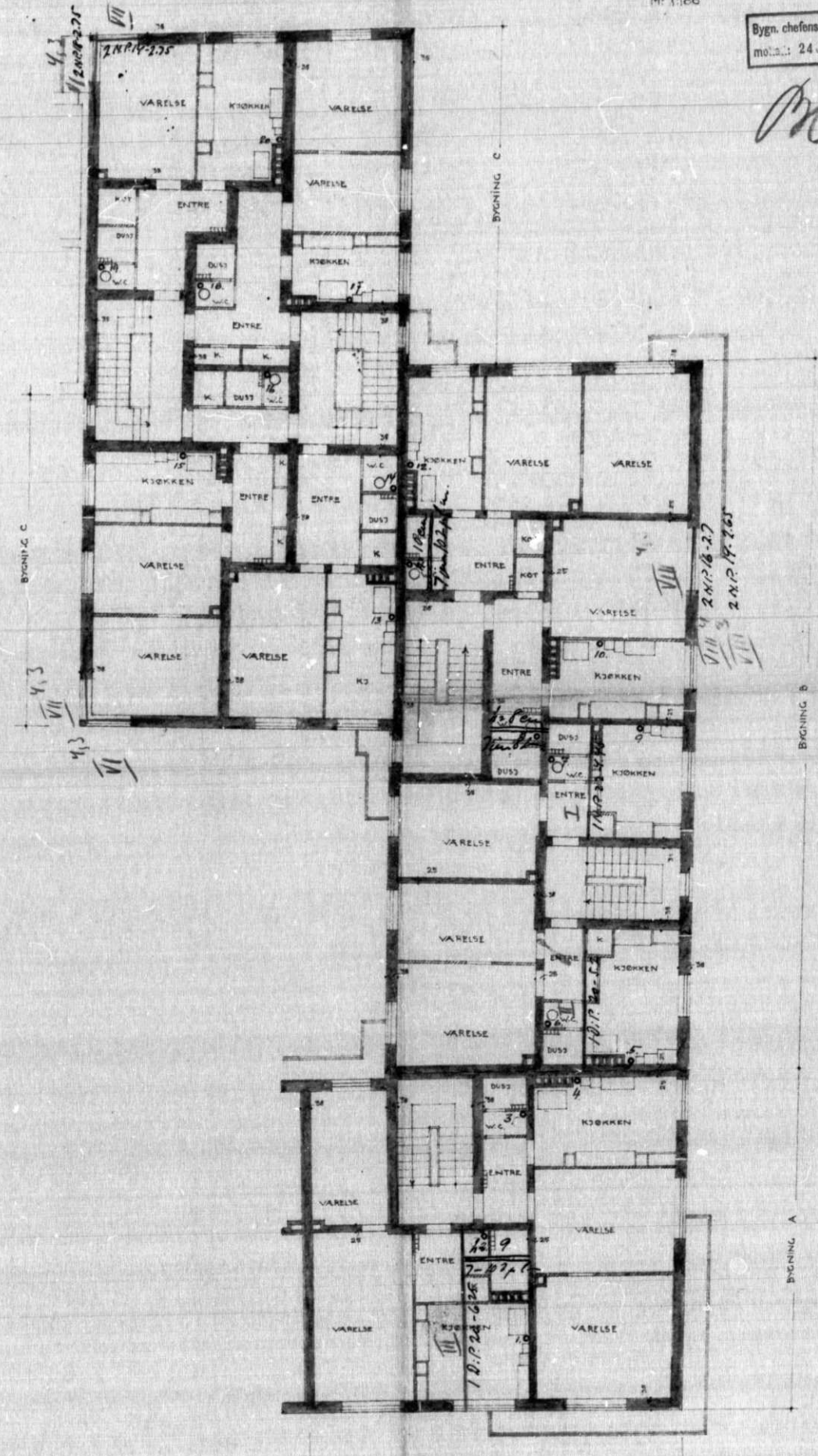
• BYGNING A, B, C

• PLAN AV II og IV ETASJE

M: 1:100

Bygn. chefens J.nr.: 1059/31
mottatt: 24 JUL 1931

M 45



OSLO BYARKITEKTKONTOR MARS 1931

Harald Aars

Adolf Tolberg
K.P.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

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

Dato
03.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Fødselsnr./Org.nr:
985 770 573

Ref.nr.
MJ

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 418403 Tinglyst: 23.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/5 08	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	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[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:

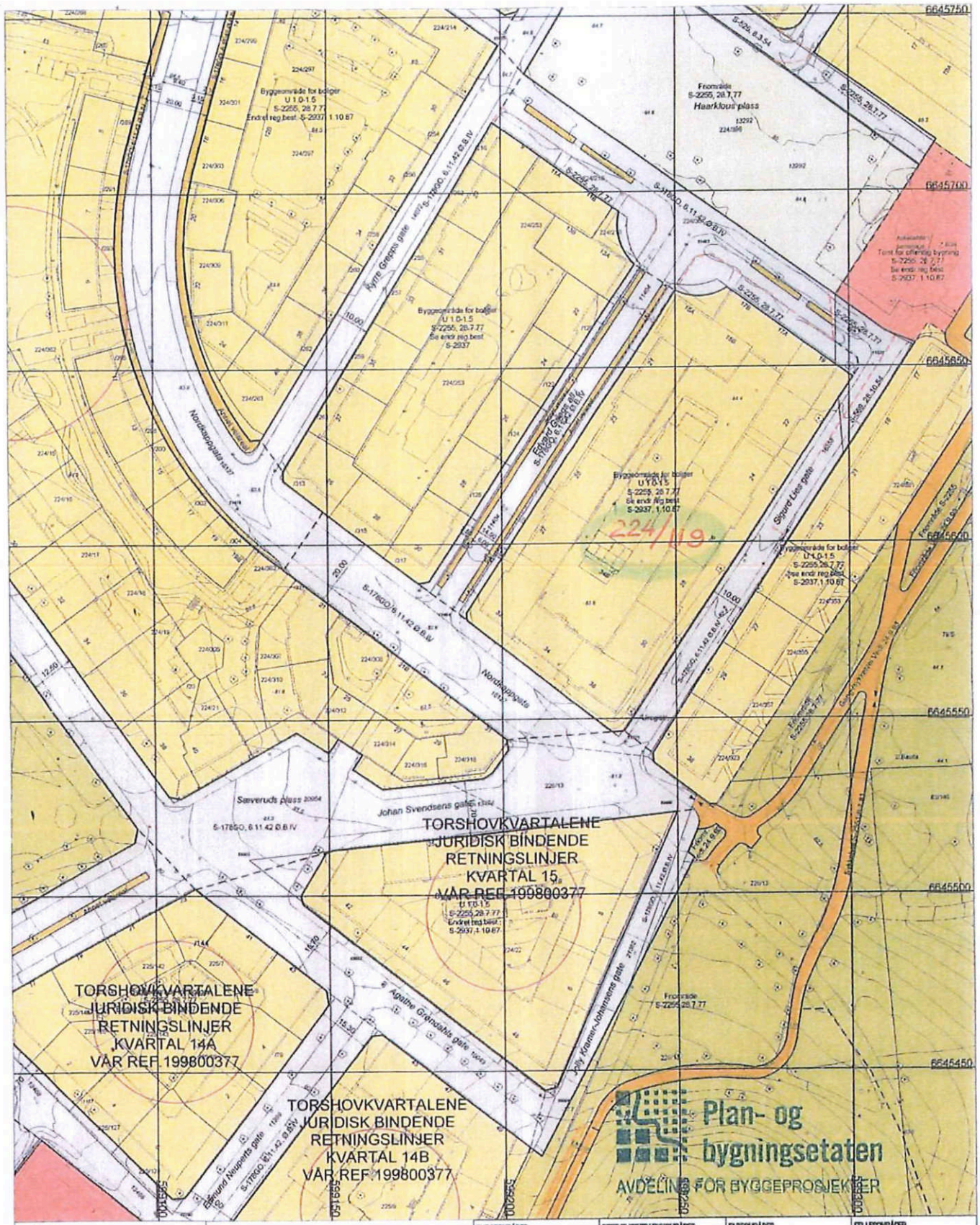
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
224	119		1-189	Oslo **kommune**

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

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
21/5-07	AMUND ALM



Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:1000

Dato 29.05.2007

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 94422

Referanse: MARIT

Objektnummer: 2

Bruker: MPW

Kan ikke brukes til byggesøknad

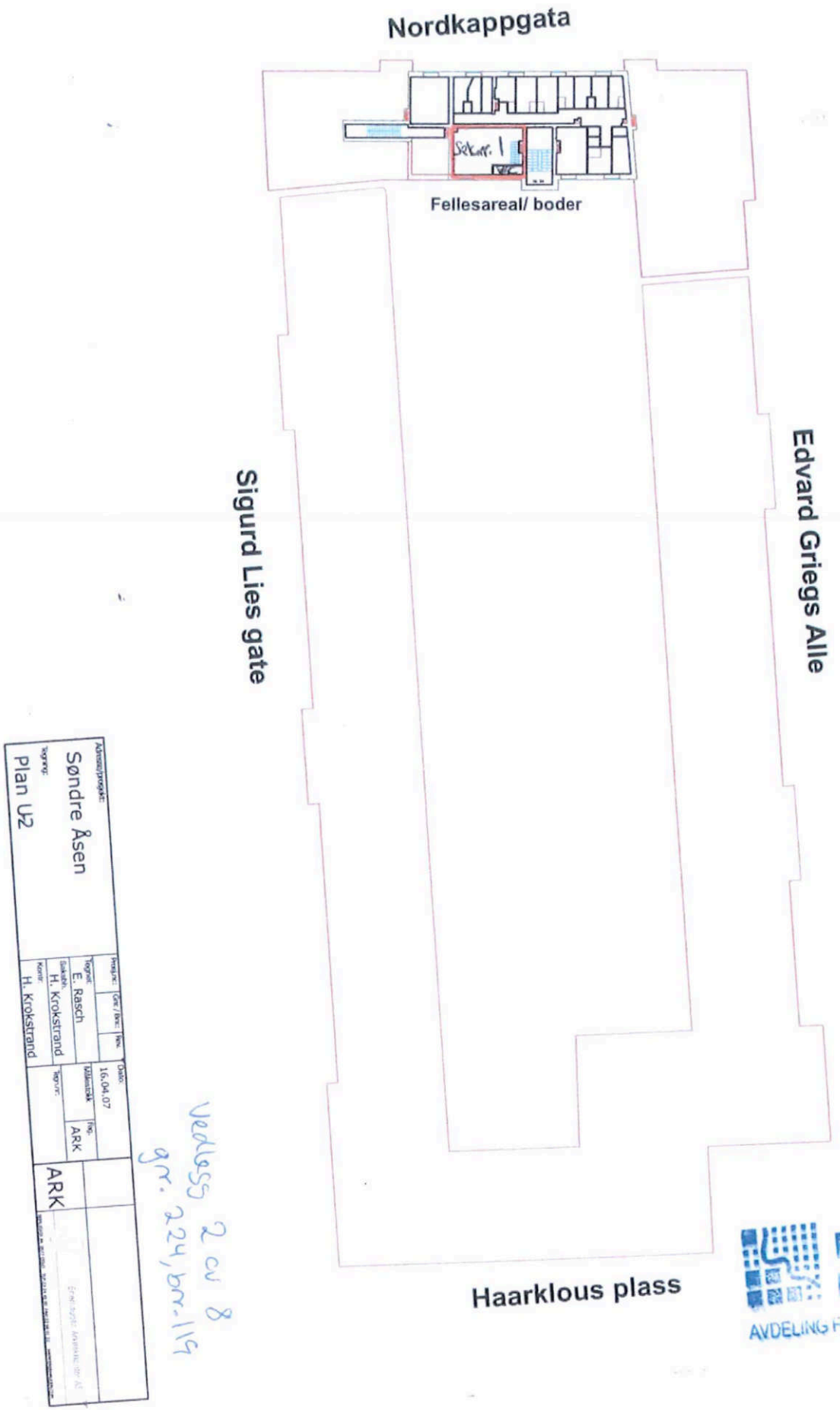
KDP-13,KDP-4,KDP-BB

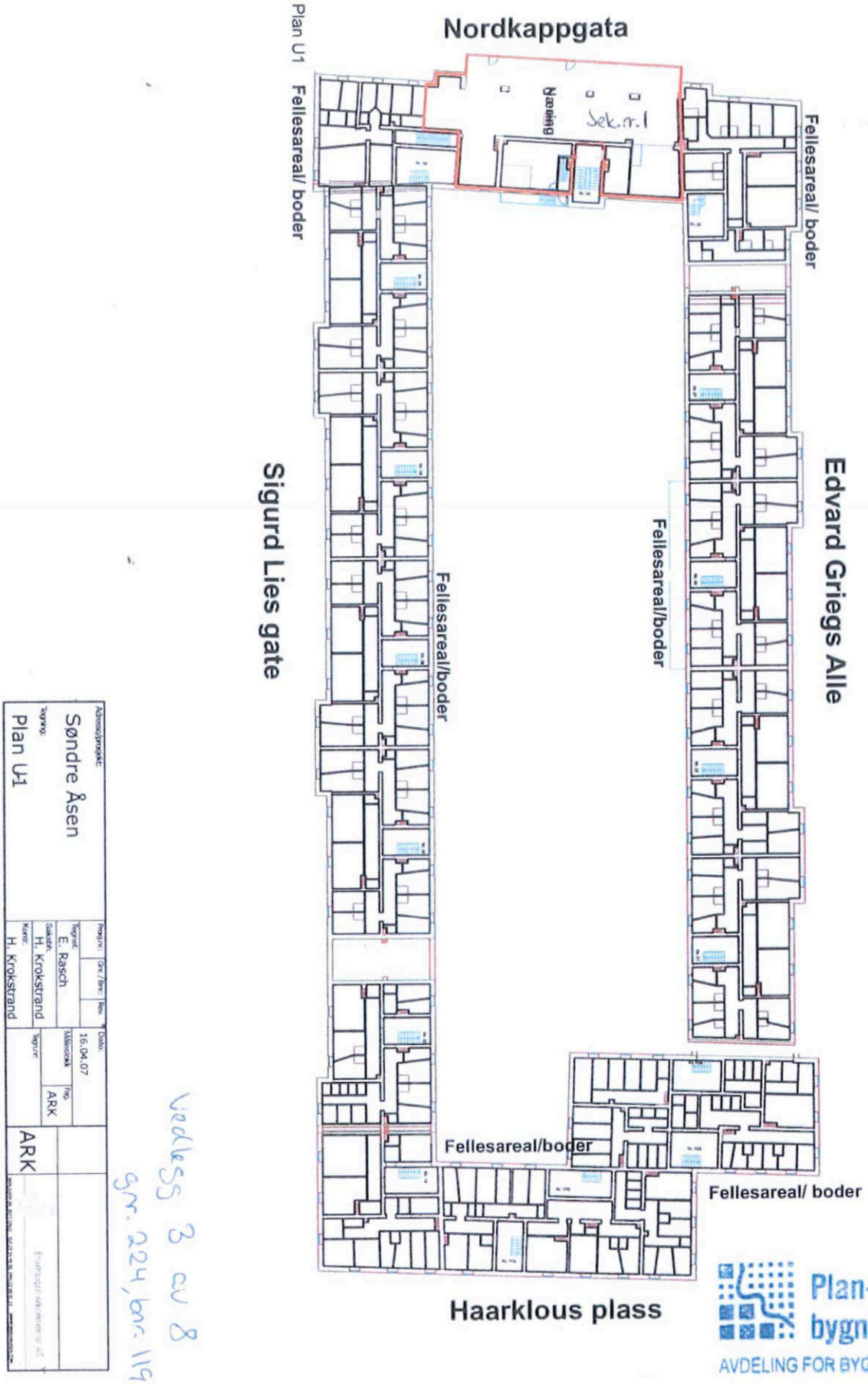
BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FARESOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørevei, parkering	Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samlede område	Annet veiareal	SPESIALOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Forretning, kontor, kino, tenester o.l.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

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

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

Vedlegg 1 av 8 av 224 hnr 119


Nordkappgata
Fellesareal/ boder
Sigurd Lies gate
Edvard Griegs Alle
Haarklous plass
Søndre Åsen
Plan U2
ARK
Vedlegg 2 av 8
gr. 224, br. 119
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



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

Vedlegg 3 av 8
gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresseprosjekt: Søndre Åsen

Tegning: Plan 1-etasje

Tegnet: E. Rasch

Sjekket: H. Krokstrand

Godkjent: H. Krokstrand

Dato: 16.04.07

Målestokk: ARK

Tegn.nr.: ARK

Revisjon:

Gnr./Bnr.:

Rev.:

Vedlegg 4 av 8
gr. 224, br. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

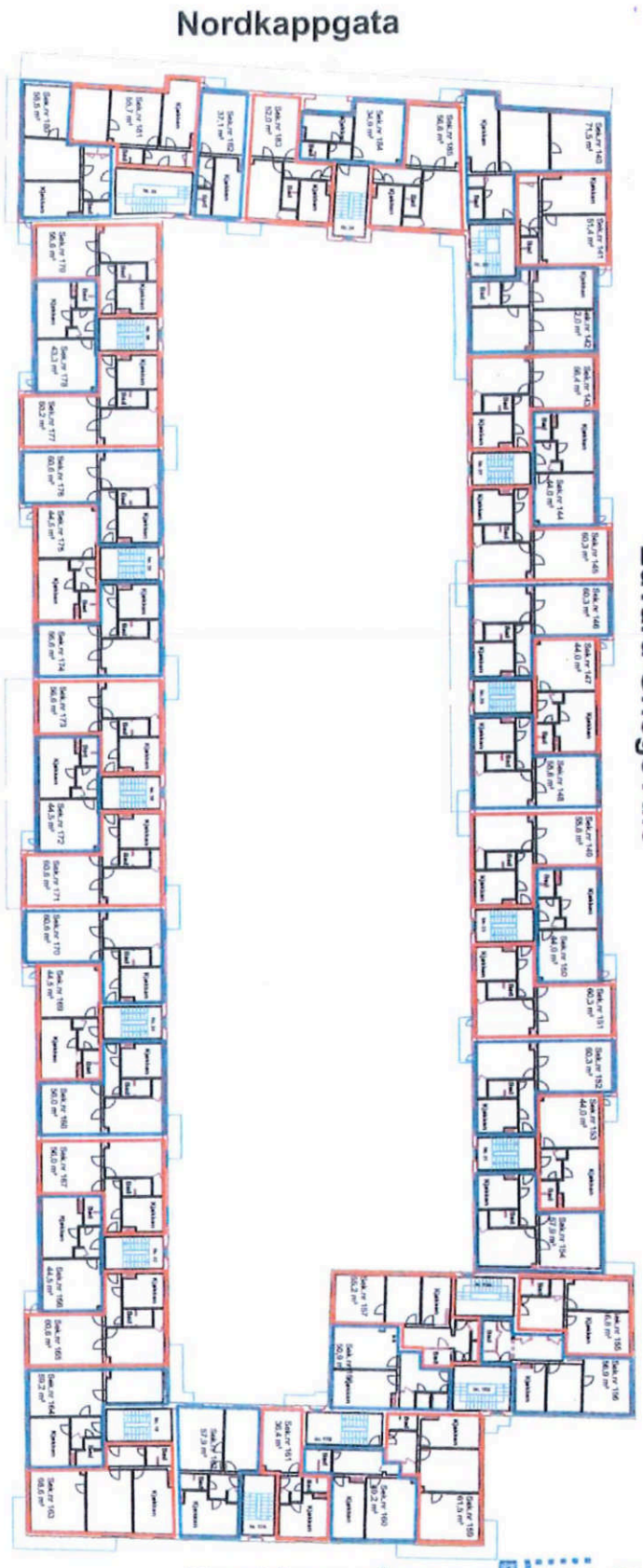


Adresse/prosjekt:	Søndre Åsen
Tegning:	Plan 2-etasje
Prosj.nr:	
Ark./Bygn.:	
Rev.	
Tegnet:	E. Rasch
Sjekket:	H. Krokstrand
Kontr:	H. Krokstrand
Målestokk:	1:100
Dato:	16.04.07
Tegn.nr:	
Rev.	ARK
	ARK

Vedlegg 5 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Nordkappgata
Sigurd Lies gate
Edvard Griegs Alle
Haarklous plass
Adresse/prosjekt:
Søndre Åsen
Tegning:
Plan 3-etasje
Tegnet:
E. Rasch
Sjekket:
H. Krokstrand
Kontr:
H. Krokstrand
Prosjekt nr.:
Gnr./bnr.:
Rev.
Dato:
16.04.07
Målestokk
Tegning nr.:
Rep.
ARK
ARK
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



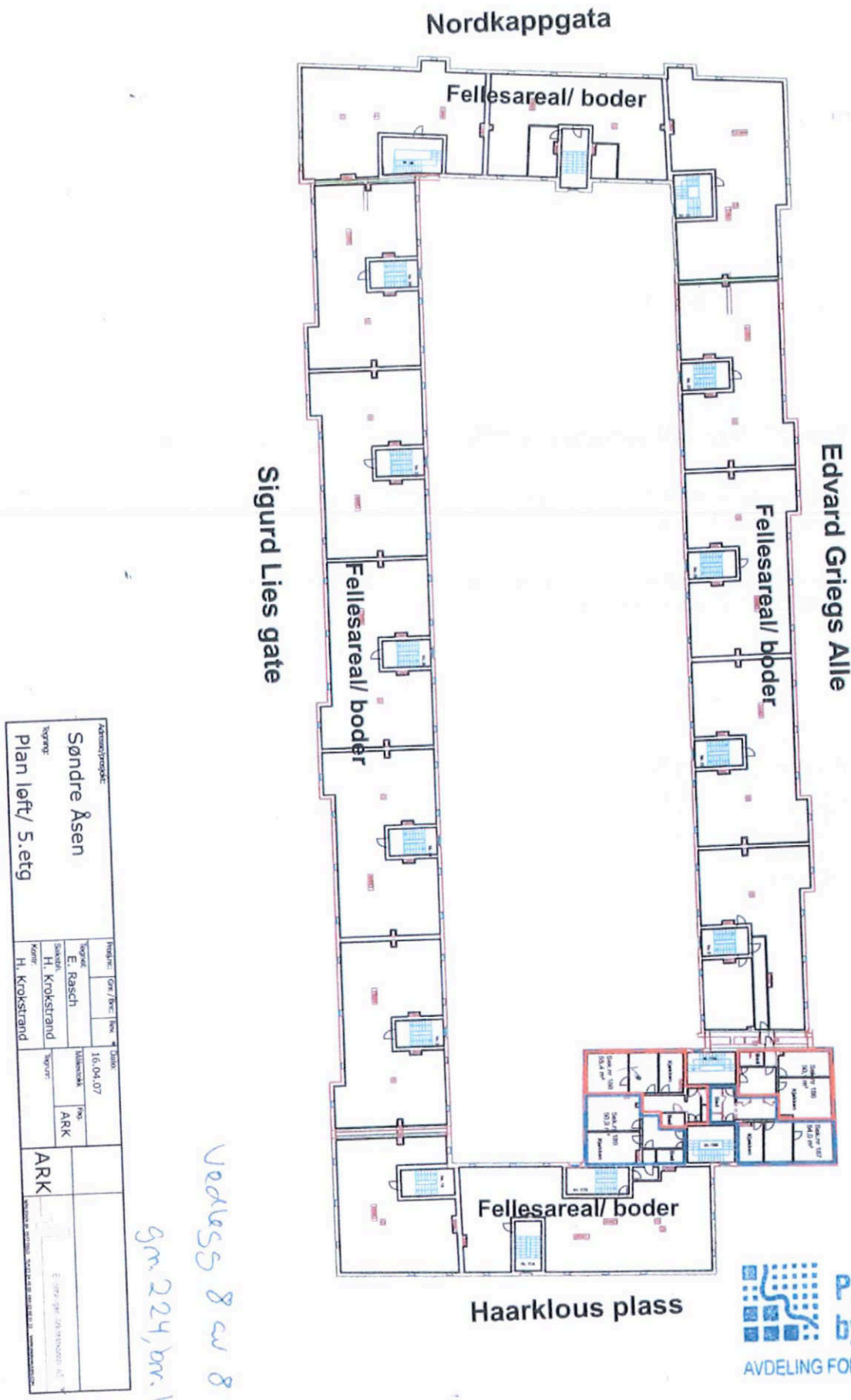
Adresse/prosjekt:
Søndre Åsen

Tegning:
Plan 4-etasje

Prosj.nr.:
Grc / Brc:
Rev.
Tegnet: E. Rasch
Sjekket: H. Krokstrand
Godkj.: H. Krokstrand
Målestokk:
Dato: 16.04.07
Tegnr.:
Rev.: ARK
ARK

Vedlegg 7 av 8
Gnr. 224, bnr. 119

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adresseprosjekt: Søndre Åsen
Tegning: Plan løft/ 5.etg
Tegnet: E. Rasch
Sjekket: H. Krokstrand
Godkjent: H. Krokstrand
Målestokk: 1:100
Dato: 16.04.07
Tegn.nr: ARK
Rev.:
Gnr./ Bnr.:
Prosjekt:
ARK

Vedlegg 8 av 8
Gn. 224, bn. 114

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Plan og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Gnr 224 bnr 119 Kommune 0301. Begjæring om seksjonering.

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

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

Med hilsen
Boligbygg Oslo KF

Marianne Lien
seksjonsleder

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

BOLIGBYGG
- et foretak i Oslo kommune

Hadrian Eiendom AS
Olav Vs gate 1
0161 OSLO

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
Boligbygg Oslo KF

Oslo, 20.05.2008

Stig L. Bech
styreleder

RETT KOPI BEKREFTES
Anne Sælebera

Amund Alm
adm.dir/daglig leder

Boligbygg Oslo KF
EIENDOMSAVDELINGEN

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

Boligbygg Oslo KF
Styret

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

PROTOKOLL
FRA
MØTE 14. MARS 2005

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

Forfall: Hilde Barstad

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

20/2005 FORSLAG TIL ENDRING AV FULLMAKTER

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

Vedtak:
Styret vedtok administrasjonens forslag til endringer i fullmaktstrukturen.

Møtet ble hevet klokka 1130.

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

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

UTDRAG FRA STYREPROTOKOLL SAK 2072005

Oslo Kommune
Boligbygg Oslo KF

Normann Malmberg ADM. SJEF

SPES. KONS.

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

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

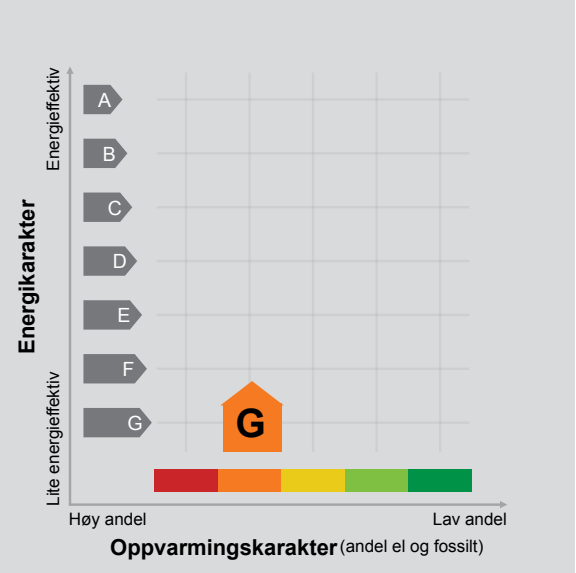
Bakgrunn
Kommunerevisjonen er i gang med å gjennomføre en forvaltningsrevisjon av bedriften, hvor de reviderer seks investeringsprosjekter. I den forbindelse har de avdekket at administrerende direktør har overskredet sine fullmakter ved signering av tre kontrakter over 15 mill kr. Disse skulle vært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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haarklous plass 17B
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	113
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552130
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-172700
Dato	24.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

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:
Haarklous plass 17B, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 119, Snr. 113, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251052

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

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

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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