

Sørvangen 26B



Velkommen til

Sørvangen 26B



Salgsoppgaven produsert 24. juni 2025

Bestum/Furulund

Tiltalende og innholdsrik leilighet over to plan i klassisk småhus. To bad. Platting og tilgang til hage. Garasjeplass.

Prisantydning	8 250 000,-
Fellesgjeld	81 720,-
Omkostninger	209 620,-
Totalpris	8 541 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 273,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	120 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1918

Megler	Camilla Bjerke Olsen
Telefon	928 89 462
E-post	c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sørvangen 26B!
- Dette er en meget pen leilighet over to plan i et nydelig, klassisk småhus. Fasaden ble oppusset i 2018 og gir et flott førsteinntrykk. På forsiden av huset er det en stor og flott hage med masse boltreplass til felles bruk. Leiligheten er beliggende helt innerst på tunet, en meget god intern beliggenhet.
- Leiligheten er innholdsrik og bestående av et hovedsoverom av generøs størrelse i 1. etasje, samt to rom i underetasjen som benyttes som soverom (ikke godkjent for varig opphold eller omsøkt bruksendret). Videre er det åpen stue-kjøkkenløsning, vaskerom, to bad samt oppbevaringsrom. Leiligheten disponerer en garasjeplass med lader og en biloppstillingsplass ute.
- Kort vei til off. kommunikasjon, rikelig servicefasiliteter og flotte turområder.
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
Totalt BRA:	120 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, Vaskerom, Trapperom, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 55 kvm.

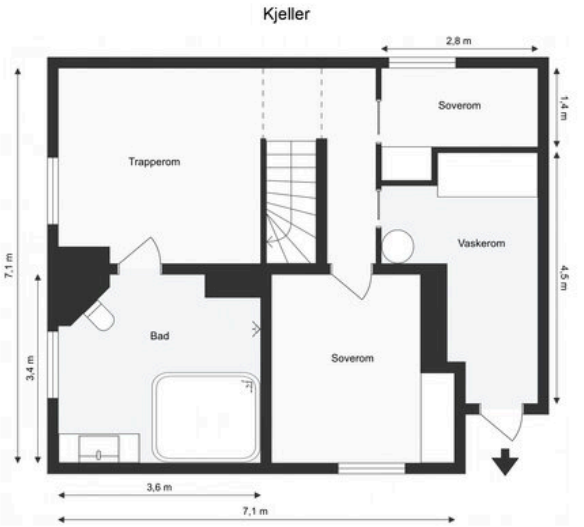
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Kott
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 14 kvm.



ıskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Plantegning 1. etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Plantegning kjeller










































CLAUDE MONET


26
B


26
A
26C

Informasjon

Sørvangen 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0032/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sørvangen 26B, 0282 OSLO
Gnr 7, bnr 38, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Emilie Stranger
Kristoffer Kirkevold

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)
81 720,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 331 720,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 270,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 541 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 554 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 120 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 55 kvm. Bad, Vaskerom, Trapperom, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Kott
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 14 kvm.

Innhold

1. etasje
Entré: Romslig inngangsparti som gir et luftig førsteinntrykk. Se punkt "ferdigattest".

Kjøkken: Pen kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og laminert bekeplate. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, micro og kjøl/frys. Nisje til oppvaskmaskin. På kjøkkenet har du plass til spisebord, med herlig utsyn ut til hagen. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Stue: Romslig og lys stue med god plass til sofagruppe, i tillegg til spiseplass på kjøkken. I stuen er det en stor og flott peis.

Bad: Pent baderom fra 2009 i tilknytning til entreen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og en dusjnisje med glassvegg.

Soverom: Et svært romslig hovedsoverom med rikelig plass til dobbelseng, nattbord og klesoppbevaring.

Underetasje

Soverommene: To rom i underetasjen benyttes i dag som soverom (ikke godkjent for varig opphold eller omsøkt bruksendret). Det ene av god størrelse med plass til dobbelseng og oppbevaring i skap, det andre av mindre størrelse.

Bad: Et flislagt baderom fra 2009 som er sjeldent romslig. Bestående av stort boblebadekar, dusjsone, veggmontert toalett og servantinnredning.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er utstyrt med en benkeinnredning med nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med ladeboks i felles garasjeanlegg, i tillegg til en biloppstillingsplass på sameiets tomt. På biloppstillingsplassen er det lagt opp strøm, men ikke montert ladeboks.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: planlagt bytte av vask bad nede uke 24
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført bytte av av termostater og lysspotter av MJ elektro i 2022
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: el billader i felles garasjeanlegg
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: ja, men vi kjenner ikke detaljene
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: lekkasje fra servant. tilsett av rørlegger. antatt sprekk i servant som årsak. planlagt bytte uke 24
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: defekt strømforsyning til tre spotter i kjeller.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: det er sett sølvkre og skrukketroll i kjeller. tidligere er rotter observert på eiendom. følges opp av anticimex som har satt
ut feller. i 2021 lukt i underetasjen undersøkt av forsikringsselskap. konkludert med rottekadaver under sokkel. ingen synlige
skader. siden er tetningsmasse i form av stein og grus vært fylt på rundt trapp ved inngangsparti og lukten har ikke siden vendt
tilbake.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: taktsmann 16.juni
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? antar tilstandsraport fra 2019.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduene bærer preg av utvendig værslitasje og manglende vedlikehold. Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene for å unngå videre nedbrytning som til slutt fører til at vinduene må byttes.
- Innvendige overflater: Det er påvist stedvise slitasjemerker i overflatene, og på soverommet i 1. etasje er det manlingssøl på gulvet. Boligen fungerer med avvikene.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp for å vurdere tiltak eller rehabilitering ettersom tidspunktet for en rehabilitering nærmer seg med tanke på alderen på pipeløpet.
- Rom under terreng: Det er ingen organiske materialer foret på kjellervegger eller gulv mot grunn, som anses å være en god løsning i en slik kjeller som dette. Det bør ikke plasseres møbler eller gjenstander som isolerer mot kjellerveggene da dette kan føre til kondensproblematikk ettersom kjellerveggene ikke er isolerte. Det ble observert overflatesopp i malingsbelegget på muren. Eier har vasket/fjernet overflatesoppen i etterkant av befaringen. Videre bruk av kjelleren må være uten å plassere isolerende gjenstander mot kjellerveggene.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Håndløper bør monteres slik at det er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Dette for å sikre tryggere ferdsel i trappen. Åpninger i rekkverket må vurderes utbedret avhengig om det er små barn boende i boligen eller ei.
- Vannledninger: Det er ingen av rørkursene i fordelerskapene som er merket. Det mangler tettemuffer på enden av varerørene på kjøkkenet i 1. etasje. Rørkursene bør merkes for enklere fremtidig vedlikehold. Tettemuffer må monteres på enden av varerørene på kjøkkenet for at rørsystemet skal anses å være lekkasjesikkert. Ta kontakt med en rørlegger for å få dette utført.
- Ventilasjon: Det mangler avtrekksventilasjon på kjøkken og vaskerom. For å bedre inneklima og unngå fuktskader i konstruksjoner bør det etableres avtrekksventilasjon på kjøkken og vaskerom som fører fuktig luft ut av bygget.
- Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen. Taknedløpene fra takrennene er ikke ført tilstrekkelig langt nok ut fra grunnmuren, og ettersom fallforholdet ut fra bygget ikke er godt nok, kan også dette føre til vannsamlinger. Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen. Taknedløp bør føres lengre ut fra bygget som et tiltak uavhengig av terrengjusteringer da dette er med på å begrense fuktpåkjenningen mot grunnmuren.
- Overflater vegger og himling, bad 1. etasje: Det er et trevindu i våtsonen (ved dusjen) og løsningen er uegnet ettersom vinduet og omrammingen rundt ikke tåler fuktpåkjenningen fra dusjen. Det er påvist enkelte riss i fugemassen mellom

flisene, dog utenfor dusjsonen. Det anbefales at det monteres f.eks. et dusjforheng foran vinduet for å unngå oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, som også kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak av rissene mellom flisene, men dersom dette utvikler seg (forverrer seg) må det gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere tiltak.
- Overflater gulv, bad 1. etasje: Fallforholdet på gulvet tilfredstiller ikke minimumskravene i byggteknisk forskrift. Gulvet er konstruert med en nedesenket dusjsone hvor det er fall mot sluket. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flat uten avgrensning (membranoppbrett) mot baderomsdøren og entréen. Badet fungerer med avviket ved daglig normalt bruk, men er ikke sikret mot plutselige lekkasjer. Ved å montere en automatisk stoppekran på vanntilførselen til leiligheten og en tilhørende lekkasjesensor ved terskelen til baderomsdøren vil man redusere skadeomfanget om uhellet oppstår. Merk at dette tiltaket ikke lukker avviket, men det vil etablere en bedre løsning enn dagens løsning.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
- Sanitærutstyr og innredning, bad 1. etasje: Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.
- Avtrekk, kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Trapperom og det største soverommet i kjelleren målt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom rommene samt høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter
- Elektrisk anlegg: Det foreligger lite dokumentasjon på anlegget, men det er fremvist en samsvarserklæring for arbeider nåværende eier fikk utført i 2022: Grunnet manglende dokumentasjon anbefales det at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell stue/kjøkken over 30 mm gjennom hele rommet
- Generell, bad kjeller: Ved kontrollInspeksjon ved sluket i dusjsonen ble det påvist at badet er ufagmessig bygget og fuktsikringen/membranen ikke kan anses å være tett. Smøremembranen er lagt under betongstøpen uten noen form for glidesjikt eller beskyttelse, og det er synlig ved sluket at membranen har revnet. Svakt fall på gulvet og manglende fuktsikring av innebygget sisterne. Ettersom badet ikke har et fungerende tettesjikt/membran må det utføres en fullstendig renovering av badet. Badets omsluttende vegger og gulv er av betong- og murverk som tåler noe oppfukting, men renovering anbefales.
- Generell, vaskerom kjeller: Våtrommet er bygget uten membran/tettesjikt, og fallforholdet på gulvet er ikke tilfredsstillende. Vannlåsen er ikke mulig å ta ut for normalt renhold/vedlikehold grunnet en plastrist som ser ut til å ikke ha bli tatt ut under byggingen av rommet.
Rommet mangler ventilasjon. Gulvet må legges om med gulvmembran og fall mot sluk ihht. krav i byggteknisk forskrift. Plastrist må fjernes. Avtrekksventilasjon må etableres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i

denne rapporten.
- Tilliggende konstruksjoner, bad 1. etasje: Hulltakning mot utsatte våtsoner slik som dusjen var ikke mulig da tilstøtende rom er fellesareal i bygget. For å tilfredstille krav om hulltakning i forskriften ble det utført en hulltakning fra kottet og inn mot badet uten på påvise unormale forhold.
- Tilliggende konstruksjoner, bad kjeller: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner).
- Tilliggende konstruksjoner, vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (ingen våtsoner i vegger og ingen tilgang til underside av gulv)

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-2 stk panelovner i stue/kjøkken
- Svart gejst vegghylle kjøkken
- Svart gejst vegghylle over sofa
- Maze knagg i entre
- Speil på vegg entre
- Speil på vegg trapperom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i alle rom (ifølge selger)
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.982 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 273,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Garasjeplass, TV/internett, felles byggforsikring, avdrag/renter fellesgjeld, kommunale avgifter og måking.

Felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

xx

Andre utgifter

Selger opplyser at de ikke har ytterligere kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader og innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 361 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 446 440,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24, orgnr. 886864892

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 er delt inn i fire regnskapsavdelinger; Gammel bebyggelse, ny bebyggelse, enebolig og garasje. Gammel bebybbelse består av to bygg med tilsammen 10 seksjoner. Ny bebyggelse består av tre bygg med tilsammen seks seksjoner. Garasjeanlegget består av 14 biloppstillingsplasser hvor seksjonseiere i sameiet har disposisjonsrett og en handicapplass som eies av gammel bebyggelse og brukes til sykkel- og redskapsoppbevaring.

ACS Finans AS er forretningsfører. Sameiet har felles byggforsikring i Gjensidige.
Sameiet har avtale med Telia om kabel-tv, men skal gå over til Telenor (frihet S + 1000mbps). Kostnaden vil bli redusert fra 613,- pr. mnd til 299,- pr. mnd fra 01.12.25, ifølge styreleder.
Postkasseskilt skal være uniforme for alle i sameiet. Bestilles av beboer selv her: https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort
Dugnad må påregnes to ganger i året.
En uke i året er hver seksjon ansvarlig for strøing/brøyting til postkasse og søppelskur.

Vedlikehold og rehabilitering i sameiet
2018: Fasaderehabilitering av gammel bebyggelse; total utskiftning av fasade samt isolering.
2019: Installering av infrastruktur el-ladere for bil i garasje og på gårdsplassen.
2020: Installering av utelys ny bebyggelse og utelys med sensor ved de røde bod husene

2020: Vask og rens av garasjeanlegg
2020: Utbedring av teknisk opplegg for pumper tilhørende garasje
2021: Utbedring mellom inngangspar er gammel bebyggelse
2022: Gammel bebyggelse malte uthuset med linolje maling
2023: Ny bebyggelse har malt sine seksjoner.
2023: Vask og rens av garasjeanlegg
2024: Byggesaken avsluttet for 2 av 3 nye enheter. 2024: Eneboligen er malt
2024: Tre ved gammel bebyggelse er trimmet

Løpende arbeider i sameiet fra 2024 til dags dato:
- Pågående byggesak i gammel bebyggelse vedr. loftsleiligheter
- Vinduer gammel bebyggelse: Sameiet har fått anbefaling av fagperson om vedlikehold av vinduer i gammel bebyggelse. Vinduene skal skrapes ned til bart treverk og males på nytt. Enkelte vinduer må i tillegg utbedres. Innvendig vedlikehold er beboers ansvar, men styret anbefaler at vedlikeholdet gjennomføres i tråd med fagpersonens anbefaling.
- Lysarmaturer i garasjen må byttes på sikt da det ikke lenger er mulig å få kjøpt nye lysstoffrør. Styret vil innhente tilbud på arbeidet.
- Styret har fulgt opp en vannlekkasje i hovedvannledningen, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring
- Gjerdet forsøkes utbedres på dugnad av beboere ila. 2025.
- Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret. Styret følger nøye med på eventuelle endringer i tilstanden og vurderer videre tiltak ved behov
- Styret vil innhente en ekstern tilstandsvurdering av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse
- Epletreet på gammel bebyggelses del fjernes, og beboere blir enige om planting av nytt
- Rømningsveier fra 3. etg. i 26 A og B må utbedres

Ifølge styreleder 26.6.25 er det ukjent hvordan det skal finansieres, men det bør påregnes en økning i fellesgjeld/kostnader evt. kapitalinnkalling.

Forretningsfører

Acs Finans AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres av megler.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 720,-pr. 31.07.2025

Sameiets lån i Handelsbanken
Saldo pr 31.12.2024 kr. 476.427,- med 10,4% effektiv rente. Lånet innfris 31.12.2031. Dette lånet gjelder fasadeoppussing for gammel bebyggelse, og lånet fordeles etter brøk for seksjonene i denne avdelingen.

Sameiets lån er i Handelsbanken
Saldo pr 31.12.2024 kr. 476.427,- med 10,4% effektiv rente. Lånet innfris 31.12.2031. Dette lånet gjelder fasadeoppussing for gammel bebyggelse, og lånet fordeles etter brøk for seksjonene i denne avdelingen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 243.944,-

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82051759

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 820 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Furulund/Bestum. Furulund trikkeholdeplass er ca. 400 meter unna. Buss ved Drammensveien og kort vei til Lysaker jernbanestasjon med blant annet flytogforbindelse. Fornebuanen er beregnet å stå klar for åpning i 2029, og vil ligge ca. 3 minutter unna.

Kort vei til populære Bestum barneskole, gangavstand til Øraker og Bjørnsletta ungdomsskoler, samt til Ullern Videregående skole.
I nærområdet er det også flere barnehager.

Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter. Det er kort gangavstand til fjorden, med Vækerø park og Sollerudstranda.
Her er det grønne lunger, gressplener og stier, brygger og fine badestrender. Turveier går derfra oppover Lysakerelven helt til Bogstad. I nærområdet er det idrettslag, treningssentre, fotball- og skøytebaner, idrettshall m.m.

Det er nærbutikk på Furulund og gangavstand til Lilleaker senter og CC Vest. Her er et stort antall forretninger, restauranter og kaféer og servicetilbud. En kort trikketur unna ligger også Hoff og Skøyen med et rikt utvalg av butikker, restauranter og servicefasiliteter.

Eiendommen sokner til Bestum barneskole og Øraker eller Bjørnsletta ungdomsskole.

Bebyggelse

Boligbygg over 2 etasjer pluss kjeller og loft. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner kledd med trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Leiligheten har malte trevinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.01.1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
- Dagens avgrensning mellom seksjonen/leiligheten og fellesarealer stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. Arealet som i dag utgjør leilighetens entré er i henhold til de byggemeldte tegningene fellesareal. Endringen er et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er byggemeldt og godkjent.
- Rommene i kjelleren er ikke byggemeldt for varig opphold, og inndelingen av seksjonens avgrenseninger mot fellesareal stemmer ikke med de byggemeldte tegningene.

Rommene som i dag benyttes som soverom x 2, vaskerom, bad og trapperom er byggemeldt som boder og oppfyller ikke nødvendigvis kravene som stilles til rom for varig opphold, og er da ikke tillatt benyttet som dette. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom/vaskerom/bad må det søkes om bruksendring.

Megler har vært i kontakt med nåværende styre som opplyser at de ikke anser arealet i entré som fellesareal og at fordelingsnøkkelen som benyttes for fordeling av fellesutgifter er basert på leilighetens faktiske areal på 118 kvm og ikke det byggemeldte arealet på 101 kvm for denne seksjonen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/7/38/6:
13.11.1953 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1964 - Dokumentnr: 4270 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1979 - Dokumentnr: 20847 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62559 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Plikt til å overdra vederlagsfritt veigrunn til Oslo
Kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2024 - Dokumentnr: 1863468 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2002 - Dokumentnr: 78565 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1226

25.06.2004 - Dokumentnr: 43062 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1226

25.06.2004 - Dokumentnr: 43062 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1440

03.04.2009 - Dokumentnr: 242205 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1459

28.08.2009 - Dokumentnr: 630438 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1459

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Kunderabatt interiørveiledning kr. 3 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6.750,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5.000,-
Interiørveiledning kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 174 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. juli 2025

Ansvarlig megler

Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).


26
B

Vedlegg

Sørvangen 26B

Sørvangen 26B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	23 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 5.5 km

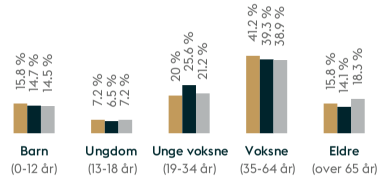
Offentlig transport

Furulund Linje 13	6 min 0.4 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	8 min 0.6 km
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	13 min 1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 8 km

Barnehager

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1... 68 barn	9 min 0.8 km
Ingvildsbarnehage Bestumveien	10 min
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	12 min
Ullern Tennisbaner	13 min
Ullern Trening	17 min
SATS CC Vest	18 min

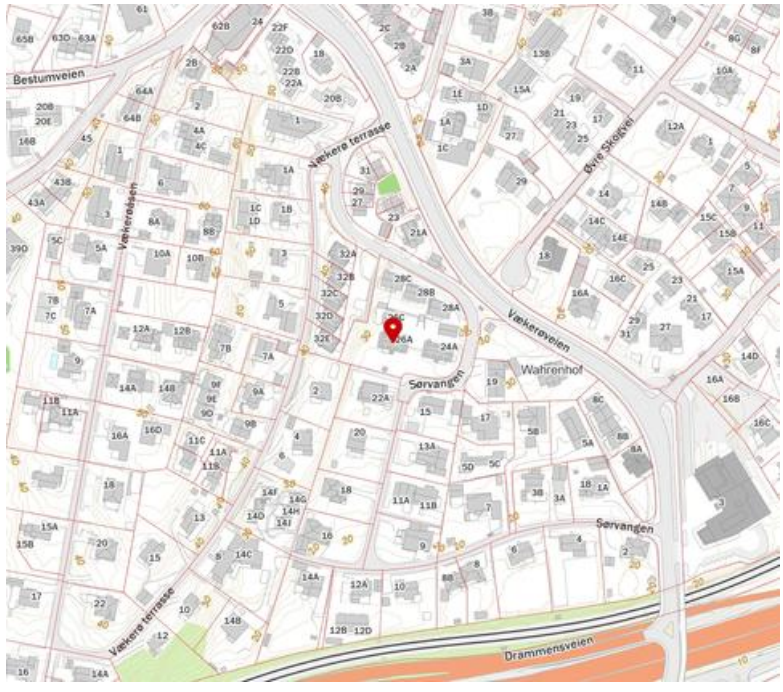
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kirkevold, Kristoffer	9578-5999-4-1376031	2025-06-03 21:48:18
Stranger, Line Marie E K	9578-5999-4-1301895	2025-06-03 21:46:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
45-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørvangen 26B, 0282 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kristoffer Kirkevold, Emilie Stranger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: planlagt bytte av vask bad nede uke 24

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført bytte av av termostater og lysspotter av MJ elektro i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: el billader i felles garasjeanlegg

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: ja, men vi kjenner ikke detaljene

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: lekkasje fra servant. tilsett av rørlegger. antatt sprekk i servant som årsak. planlagt bytte uke 24.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: defekt strømforsyning til tre spotter i kjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: det er sett sølvkre og skrukketroll i kjeller. tidligere er rotter observert på eiendom. følges opp av anticimex som har satt ut feller. i 2021 lukt i underetasjen undersøkt av forsikringsselskap. konkludert med rottekadaver under sokkel. ingen synlige skader. siden er tetningsmasse i form av stein og grus vært fylt på rundt trapp ved inngangsparti og lukten har ikke siden vendt tilbake.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: taktsmann 16.juni

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? antar tilstandsraport fra 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stranger, Line Marie E K	**2025-06-03**	**Kirkevold, Kristoffer**	**2025-06-03**

Identifikasjon

bankID Stranger, Line Marie E K

Identifikasjon

bankID Kirkevold, Kristoffer

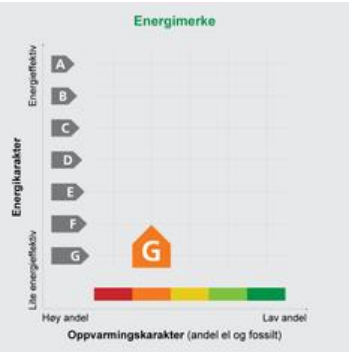
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørvangen 26B
Postnr	0282
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	38
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1030299
Dato	22.07.2019



Innmeldt av	Julian Bjørnerem Hol

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1918
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørvangen 26B	Gnr: 7
Postnr/Sted: 0282 OSLO	Bnr: 38
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 6
Bolignr:	Festenr:
Dato: 22.07.2019 11:25:30	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1030299	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Julian Bjørnerem Hol	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: 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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

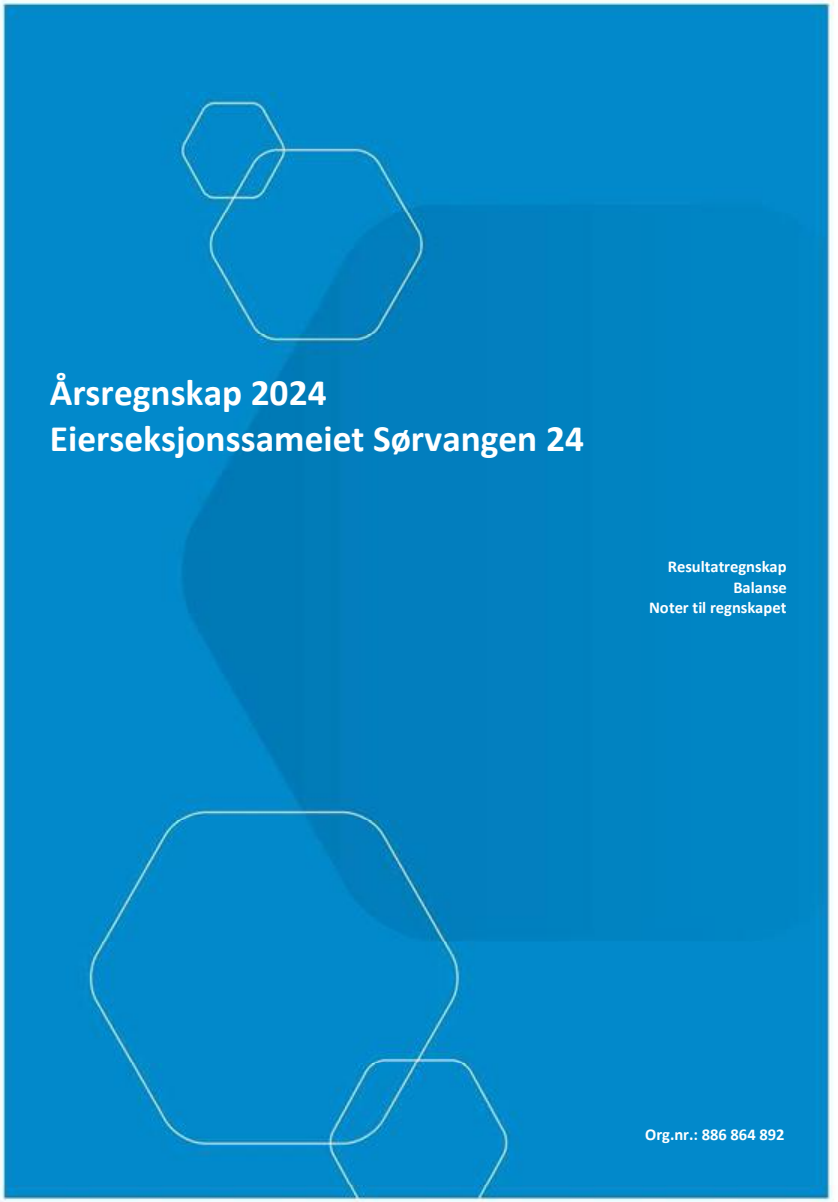
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	1 223 609	799 139
Sum driftsinntekter		**1 223 609**	**799 139**
Lønnskostnad	2	22 820	30 693
Annen driftskostnad	2	915 437	737 897
Sum driftskostnader	**3**	**938 257**	**768 590**
Driftsresultat		**285 352**	**30 549**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	281
Annen renteinntekt		197	0
Annen finansinntekt		12 773	11 712
Rentekostnad til tilknyttet selskap		54 378	60 751
Resultat av finansposter		**-41 408**	**-48 758**
Resultat før skattekostnad		243 944	-18 209
Årsresultat	**4**	**243 944**	**-18 209**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		243 944	-18 209
Sum overføringer		**243 944**	**-18 209**

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	112 210	0
Andre kortsiktige fordringer		185 090	173 372
Sum fordringer		**297 300**	**173 372**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	53 531	164 659
Sum omløpsmidler		**350 831**	**338 031**
Sum eiendeler		**350 831**	**338 031**

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-194 452	-438 396
Sum opptjent egenkapital		**-194 452**	**-438 396**
Sum egenkapital	**4**	**-194 452**	**-438 396**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	476 426	691 714
Sum annen langsiktig gjeld		**476 426**	**691 714**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 219	23 496
Skyldig offentlige avgifter		7 654	0
Annen kortsiktig gjeld		10 985	61 218
Sum kortsiktig gjeld		**68 858**	**84 714**
Sum gjeld		**545 284**	**776 428**
Sum egenkapital og gjeld		**350 831**	**338 031**

Oslo, 09.05.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

Kent Mikael Källdman
styreleder

Fredrik Borge-Andersen Salberg
styremedlem

Marius Nyhuus
styremedlem

Martin Nygaard Ehrnst
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

VALUTA
Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
Garasjeplass	153 854	46 820
Felleskost GML. Bebyggelse	357 703	353 268
Felleskost Ny Bebyggelse	329 418	227 664
Felleskost enebolig	66 820	30 966
IN-Innbetaling	167277	
TV/Bredbånd	62 526	
A-konto lån/renter Gml	86 011	128 872
Innkrevd strøm garasje	0	11 549
Sum	**1 223 609**	**799 139**

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**

Selskapet har i 2024 kun styre, ingen fast ansatte

Andre opplysninger

Forretningsførsel	I år	I fjor
SUM	**95 111**	**120 368**

*Merk- Styret har byttet leverandør til en faktisk fast pris og pris for 2026 vil være : 62 500

Note 3 driftskostnader

Eierseksjonssameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringspremien i 2024 er 148 823

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	-438 396	0	0	0	-438 396
Årets resultat				243 944	243 944
Pr 31.12.2024	**-438 396**	**0**	**0**	**243 944**	**-194 452**

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Sum langsiktige fordringer	**0**	**0**

Note 6 Disponible midler pr avdeling

	Totalt disp.	Resultat totalt	Avdrag lån totalt
IB 2024	236937		54668
UB 2024	281973	45034,17	215288
	Midler	Resultat	AVDRAG og renter
Ny bebyggelse			
IB 2024	114993	8510	0
UB 2024	75815	-39178	
Gml.Bebyggelse			
IB 2024	207634	24702	215288
UB 2024	179958	-27676	54170
Enebolig			
IB 2024	-11384	-12355	
UB 2024	18390	29774	
Garasje			
IB 2024	-74306	-33974	
UB 2024	7810	82116	

Merk- Dette avdelingsregnskap er konsolidert med renter og avdrag. Ettersom hver enkelt seksjon hefter for sin andel av gjelden. Skal dette ikke med i regnskapet. Det er også oppdaget feil i den konsolideringen fra tidligere år, som har medført at ny begbyggelse og gammel bebyggelse hadde for stor inngående saldo. Dette er nå rettet og avregnet.

Den totale kapitalen til Eierseksjonssameiet beregnet slik
Sum Eiendeler: 350 831
- Gjeld sameiet: 68 858
Som Disp midler: 281 973

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på konto pr 31.12.224 er på kr. 53 531.

Note 8 Gjeld

Lån 9044.72.38488 i Handelsbanken har følgende saldo pr 31.12. på kr. 476427 og 10,4 % effektiv rente.
Forventet innfrielse 31.12.2031.
Det er betalt totalt kr. 215 288 i avdrag for 2024.
Dette lånet gjelder fasadeoppussing for avdeling 3 Gammel-bebyggelse,og omkostninger tilfaller denne avdelingen. Dette lånet fordeles etter individuell brøk for noen av seksjonene i Gammel-bebyggelse.

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24-28

Møtedato: 21.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Terrassen enebolig

Til stede: 11 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Kent Käldman

Sak 1: Forretningsorden

Godkjennelse av forretningsorden, se forretningsorden på side 2 i innkallingen.
Vedtak: Godkjent

Konstituering

Sak 2: Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Kent Käldman foreslått
Vedtak: Valgt.

Sak 3: Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de fremmøtte samt innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Sak 4: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Marius Nyhuus foreslått. Som protokollvitne ble Anna-Maria Monnest og Christian Jørgensen foreslått.
Vedtak: Valgt.

Sak 5: Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Sak 6: Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024
A) Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport og årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Sak 7: Valg av nytt styre

Følgende sammensetning ble foreslått som nytt styre:

Styreleder	Kent Käldman, 21.05.2025 (Enebolig) (1år)
Styremedlem	Marius Nyhuus, 21.05.2025 (Ny bebyggelse) (2år)
Styremedlem	Fredrik Salberg, 21.05.2025 (Gammel bebyggelse) (2år)
Styremedlem	Mats Kjensli Dyrseth, 21.05.2025 (Gammel Bebyggelse) (2år)
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold, 21.05.2025 (Gammel bebyggelse) (1år)
Varamedlem	Nicolas Andre, 21.05.2025 (Ny bebyggelse) (1år)
Internrevisor	Christian Jørgensen, 21.05.2025

Protokolltilførsel: Styreleder velges for (1) ett år selv om dette avviker fra sameiets vedtekter grunnet at man ikke ønsker å måtte bytte ut hele styret ved hvert valg.
Det bemerkes også at styreverv ikke er en fulltidsjobb, sameierene kan derfor ikke forvente umiddelbar respons fra styret.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 8: Ny løsning for TV og internett

Sameiet inngår ny leverandøravtale med Telenor (Frihet S + 1000 Mbps) og sier opp eksisterende Telia-avtale.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 9: Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser

Forslag til vedtak
Sameiet innfører obligatorisk bruk av de godkjente navneskiltene i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt tillates ikke. Hver beboer bestiller selv skiltet innen 31.12.25

https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 10: Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse

Forslag til vedtak
Gjerdet forsøkes utbedret på dugnad av beboere i løpet av 2025. Styret organiserer innkjøp av nødvendige materialer og koordinerer innsatsen.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Sak 11: Etablering av fastmonterte sykkelstativer

Benkeforslag
Beboere i gammel bebyggelse konkretiserer et nytt forslag som ikke hindrer utfoldelse eller fremkommelighet og er i samsvar med retningslinjer fra Byantikvaren. Forslaget skal godkjennes av styret.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 12: Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret

Forslag til vedtak
Hull og skader repareres med fyllmasse og reparasjonsasfalt på dugnad. Styret følger nøye med på eventuelle endringer i tilstanden og vurderer videre tiltak ved behov.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 13: Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse.

Benkeforslag
Styret tar med seg innspill fra møtet og innhenter en ekstern tilstandsvurdering. Basert på denne vurdering vil styret informere og ta stilling til behov for tiltak.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 14: Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes.

Forslag til vedtak
Epletreet fjernes og beboere i gammel bebyggelse blir enige om planting av nytt tre.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 15: Til orientering
Etablering av rømningsveier fra 3 etg. på 26A og 26B

Bakgrunn:
Som tidligere varslet i årsmøter, er ikke brannstigene for leilighetene i 3.etasje i gammel bebyggelse godkjent som rømningsveier.
Det er avvik mellom tegningene som ble sendt inn til godkjenning hos kommunen den gangen leilighetene ble bygget, og hva som faktisk er utført. Derfor er vi nødt til å utbedre dagens situasjon for å få godkjent byggesaken hos kommunen.

Mats K. Dyrseth fortalte om siste status i saken og vil informere berørte beboere og styret forløpende.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Møtet ble hevet kl.: 20:05. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Kent Käldman

Fører av protokollen
Navn: Marius Nyhuus

Protokollvitne 1
Navn: Anna-Maria Monnest

Protokollvitne 2
Navn: Christian Jørgensen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

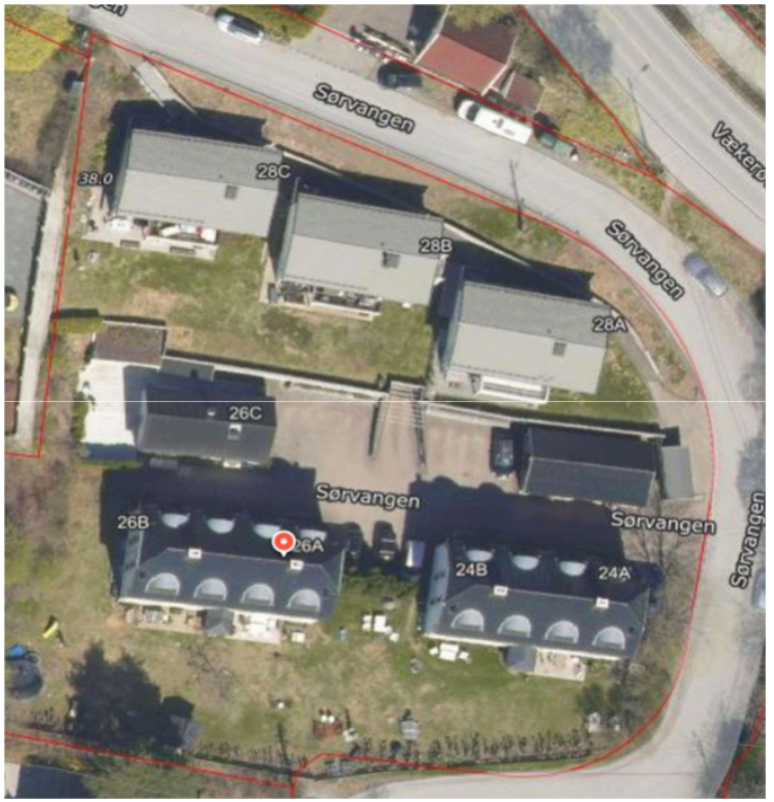
Forseglet av

Posten Norge

Årsmøte 2025

21.05.2025

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 org.nr.: 886 864 892



Velkommen til årsmøte i Sameiet Sørvangen 24-28

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

Dato/sted for årsmøtet:
21. Mai 2025 kl. 18:00. Sted: Terrassen til eneboligen.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leder av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte. (se siste side)

Forretningsorden
Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsordenen og forretningsorden for årsmøtet legger møteleder fram en plan for gjennomføringen. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og seksjonsnummer.

Årsmøtet vil vare i 2 timer og avsluttes senest kl. 20:00. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

Saker til behandling

1. Forretningsorden for årsmøtet
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Godkjennelse av stemmeberettigede
4. Konstituering – Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og Årsregnskap
7. Valg av styre
8. Se på ny løsning for TV og internett– Forslagsstiller Fredrik Salberg, Pia Skorge Martin Ruud Sæthre
9. Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
10. Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
11. Etablering av fastmonterte sykkelstativer – Forslagsstiller Fredrik Salberg, Pia Skorge og Mats Kjensli Dyrseth
12. Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
13. Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
14. Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes. - Forslagsstiller Mats Kjensli Dyrseth
15. Etablering av rømningsveier fra 3etg på 26 A og 26 B - Forslagsstiller Mats Kjensli Dyrseth

Sak 1
Forretningsorden for årsmøtet

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjennelse av forretningsorden, se forretningsorden på side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner foreslått forretningsorden

Sak 2
Konstituering – Valg av møteleder

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kent Källman velges.

Sak 3
Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter legges til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4
Konstituering – Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å velge en til å føre protokollen og to eiere til å signere protokollen. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitne velges under generalforsamlingen. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

Sak 5
Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne i henhold til lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak
Møte innkalling godkjennes.

Sak 6
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital,

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
Årsrapport og årsregnskap

Sak 7
Valg av styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leder	Kent Källdman, 16.10.23 (Enebolig) (2år)	På valg
Styremedlem	Marius Nyhuus, 30.05.23 (Ny bebyggelse) (2 år)	På valg
Styremedlem	Martin Ehrnst, 16.10.23 (Gammel bebyggelse) (2 år)	På valg
Styremedlem	Fredrik Salberg 30.05.23 (Gammel bebyggelse) (2 år)	På valg
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold 30.05.23 (gammel bebygg) (1 år)	På valg
Varamedlem	Mathias Dahl Venberget 24.04.24 (ny bebygg) (1 år)	På valg
Internrevisor	Christian Jørgensen 30.05.23	På valg

Det nåværende styret er på valg ved generalforsamlingen. Styreleder samt styremedlemmene Marius og Fredrik stiller til gjenvalg.

Sak 8
Se på ny løsning for TV og internett

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg, Pia Skorge og Martin Ruud Sæthre

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Internettkvaliteten er varierende. Flere seksjoner rapporterer om ustabilitet og lav hastighet.

Forslag l vedtak
Styret henter inn tilbud fra alternative internettleverandører og fremlegger anbefaling for beslutning på neste møte.

Frihet S: Høy kapasitet, valgfri TV
Kun bredbånd: 1000 Mbps for 200 poeng.
Pris Telenor: NOK 299 per måned (24 mnd avtaleperiode)

Ønsker man kun grunnpakken fra Telenor blir totalprisen NOK 398 (NOK 299 + NOK 99). Dette gir tilgang til T-We Basis og de 12 mest populære TV-kanalene.

Pris Telia NOK 613 (faktures fra sameiet til beboere) + eventuell individuell TV-pakke

Avtalen med Telia kan fratres fra 01.12.2025, dersom en oppsigelse foreligger 01.09.2025.

Styrets innstilling:

Sameiet inngår ny leverandøravtale med Telenor (Frihet S + 1 000 Mbps) og sier opp eksisterende Telia-avtale.

Sak 9
Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Flere postkasser er merket med tilfeldige klistrelapper eller håndskrift, noe som gir et rotete uttrykk og skaper praktiske problemer ved postlevering.

Forslag til vedtak:
Sameiet innfører en forskrift som pålegger bruk av ensartede navneskilt i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt skal ikke være tillatt. Styret innhenter tilbud og organiserer distribusjon innen [sett dato]..

Styrets innstilling:

Sameiet innfører obligatorisk bruk av de godkjente navneskiltene i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt tillates ikke. Hver beboer bestiller selv skiltet innen 31. desember 2025.

https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Sak 10
Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Gjerdet er i sterkt forfall og utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og dyr.

Forslag til vedtak:
Sameiet beslutter at gjerdet skal rives og erstattes med nytt i løpet av 2025. Styret henter inn minst tre tilbud og igangsetter arbeid.

Styrets innstilling:
Gjerdet forsøkes utbedret på dugnad av beboerne i løpet av 2025. Styret organiserer innkjøp av nødvendige materialer og koordinerer innsatsen.

Sak 11
Etablering av fastmonterte sykkelstativer

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg, Pia Skorge og Mats Kjensli Dyrseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Uorganisert parkering av sykler skaper rot og hindringer ved innganger og fellesområder.

Forslag til vedtak:
Sameiet etablerer fastmonterte sykkelstativer, enten sentralt eller ved hver oppgang. Styret gis fullmakt til å vurdere behov og velge løsning.

Styrets innstilling
Styret foreslår en løsning for den Gammel bebyggelsen i sameiet, hvor beboere kan etablere sykkelstativ,. Beboerne må selv påse at sykler plasseres slik at de ikke er til hinder for utfoldelse eller fremkommelighet.

Sak 12
Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Nedkjøringen, spesielt på høyre side sett fra gården, er preget av erosjon og utvasking som følge av overvann fra Sørvangen. Det har også oppstått hull i støttemuren ved søppelskuret, som følge av vannskader.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar at nedkjøring og støttemur skal utbedres. Styret henter fagkyndig vurdering, foreslår dreneringstiltak og iverksetter reparasjon innen andre kvartal 2025.

Styrets innstilling
Hull og skader repareres med fyllmasse og reparasjonsasfalt. Styret følger nøye med på eventuelle endringer i tilstanden og vurderer videre tiltak ved behov.

Sak 13
Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Muren viser tegn til svekkelse. Det er behov for vedlikehold før skader utvikler seg videre.

Forslag til vedtak:
Det avsettes midler i vedlikeholdsbudsjettet for 2025. Styret innhenter tilstandsrapport og foreslår tiltak innen Q3 2025.

Styrets innstilling
Styret benytter egne ressurser i sameiet til å utarbeide tilstandsrapport. Videre beslutning om eventuelle vedlikeholdsarbeider avgjøres deretter i ordinært styrevedtak.

Sak 14
Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes

Forslag fremmet av:
Mats Kjensli Dyrseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Epletreet hos gammel bebyggelse er råttent

Forslag til vedtak:
Fjernes permanent eller erstattes.

Sak 15 Til orientering
Etablering av rømningsveier fra 3etg på 26 A og 26 B

Forslag fremmet av:
Mats Kjensli Dyrseth

Bakgrunn:
Som tidligere varslet i årsmøter, er ikke brannstigene for leilighetene i 3.etasje i gammel bebyggelse godkjent som rømningsveier.
Det er avvik mellom tegningene som ble sendt inn til godkjenning hos kommunen den gangen leilighetene ble bygget, og hva som faktisk er utført. Derfor er vi nødt til å utbedre dagens situasjon for å få godkjent byggesaken hos kommunen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre ha følgende medlemmer:

Leder	Kent Käldman
Styremedlem	Marius Nyhuus
Styremedlem	Martin Ehrnst
Styremedlem	Fredrik Salberg
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold
Varamedlem	Mathias Dahl Venberget

Internrevisor Christian Jørgensen

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet er delt inn i 4 regnskapsavdelinger; gammel bebyggelse, ny bebyggelse, enebolig og garasjen.

Gammel bebyggelse består av 2 bygg med til sammen 10 leiligheter (seksjoner). Ny bebyggelse består av 3 bygg med til sammen 6 leiligheter (seksjoner). Eneboligen

Garasjeanlegget består av 14 biloppstillingsplasser hvor seksjonseiere i sameiet har disposisjonsrett og en handicapplass som eies av gammel bebyggelse og brukes til sykkel- og redskapsoppbevaring. Oversikt over garasjeplasser og tilhørende seksjons disposisjon/leiere ligger ved årsberetningen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886 864 892, ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har adresse:
Sørvangen 24, 0283 Oslo.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: gnr.7, bnr. 38

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av ACS FINANS AS ved regnskapsfører Chats Balasuriya

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar eller har opptrådt uaktsomt.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brann tilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I regi av styret ble det i 2024 utarbeidet en brannkontroll hvor endelig rapport er oversendt beboerne. Det forventes at beboer setter seg inn i rapporten og utarbeider ev. avvik i egen bolig. Styret har bestilt nødvendig utstyr for fellesarealene.

Kabel-TV
Sameiet har avtale med Telia

Vedlikehold og rehabilitering
2018: Fasaderehabilitering av gammel bebyggelse; total utskiftning av fasade samt isolering.
2019: Installering av infrastruktur el-ladere for bil i garasje og på gårdsplassen.
2020: Installering av utelys ny bebyggelse og utelys med sensor ved de røde bod husene
2020: Vask og rens av garasjeanlegg
2020: Utbedring av teknisk opplegg for pumper tilhørende garasje
2021: Utbedring mellom inngangspar er gammel bebyggelse
2022: Gammel bebyggelse malte uthuset med linolje maling
2023: Ny bebyggelse har malt sine seksjoner.
2023: Vask og rens av garasjeanlegg
2024: Byggesaken avsluttet for 2 av 3 nye enheter.
2024: Eneboligen er malt
2024: Tre ved gammel bebyggelse er trimmet

Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret i sameiet er et arbeidende styre og ikke kun et beslutningsstyre som i aksjeselskaper.

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;
(1) Avholde et nødvendige antall styremøter for å få et vedtak av betydning for å gjennomføre det som er nødvendig for å ivareta mandatet man er blitt tildelt.
(2) Administrere virksomheten og sørge for at vedtak blir gjennomført.

Styret i sameiet består av personer som har påta seg et frivillig verv til beste for samtlige seksjonseiere i sameiet. Arbeidet skal hovedsakelig utføres på styremedlemmenes fritid på hverdager, dvs. etter kl. 17.00.

Løpende arbeider i sameiet 2024-d.d.:
Pågående byggesak i gammel bebyggelse vedr. loftsleiligheter.

Vinduer gammel bebyggelse:
Etter vurdering av fagperson har sameiet mottatt anbefaling om følgende vedlikehold av vinduer i gammel bebyggelse:
Vinduene skrapes ned til bart treverk og males på nytt.
Enkelte vinduer må i tillegg utbedres.
Innvendig vedlikehold av vinduer er beboernes ansvar, men styret anbefaler at vedlikeholdet gjennomføres i tråd med fagpersonens anbefaling.

Lysarmaturer i garasjen må byttes på sikt da det ikke lenger er mulig å få kjøpt nye lysstoffrør. Styret vil innhente tilbud på arbeidet.

Styret påminner om at siste enhet 28c i ny bebyggelse må få sin
ferdigattest på plass og ta nødvendige skritt for å sluttføre sin sak.

Styrelederen har organisert interne dokumenter og strukturert arkivet slik at sameiet får bedre oversikt, dokumentasjon og forsvarlig drift.

Styret har fulgt opp en vannlekkasje i hovedvannledningen, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter
Inntektene (felleskostnader for alle seksjoner, garasjeleie, salg av garasjeplasser og innbetaling av avdrag og renter l fasaderehabilitering i gammel bebyggelse) i 2024 var til sammen kr 1 223 609,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var på kr 938 257,-.

Resultat etter finansinntekter og kostnader:
Positivt resultat på kr 243 944,- i 2024 (totalt for sameiet)

Gammel bebyggelse positivt resultat:	kr. 165 314,- (Før avdrag på lån)
Ny bebyggelse negativt resultat:	kr. 33 722,-
Enebolig positivt resultat	kr. 30 599,-
Garasje positivt resultat	kr. 82 924,-

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Disponible midler
Per 31.12.2024 er disponible midler for sameiet 253 317 NOK samlet.

Lån
Sameiet hadde i løpet av 2024 1 lån. Se note 8 i årsregnskapet for ytterligere informasjon.

Deltagelse på årsmøtet 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.2025

Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonsnummer: _____ Navn på eier(e):_____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning till å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Seksjonsnummer:_____ Navn på eier(e):_____

TRIVSELSREGLER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning

1.2. Vedtektene henviser til Trivselsregler, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Trivselsreglene som gjelder.

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Søppel

2.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

2.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

2.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Trivselsreglene.

3. Paraboler, antenner, varmepumper

3.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r), parabol(er) eller varmepumpe(r) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

4. Dyrehold

4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr kontrolleres og avføring fjernes.

5. Bruk av leiligheten

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager med mindre dette er informert om på forhånd.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

5.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. Gasspeiser

6.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

7. Fellesarealer

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

7.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.4. Dører til oppganger må alltid holdes låst.

7.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

7.6. Alle seksjoner i sameiet stiller med en person på felles dugnader i regi av styret/sameiet

7.7. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

7.8 Felles gang, trapp og trapperom renholdes på omgang av de beboere som benytter det.

7.9 Det må respekteres at hageflekker foran leilighetene i gammel bebyggelse er fellesareal.

8. Parkering

8.1 Biler skal parkeres på fellesområdet på reserverte plasser og disse holdes ryddig av bileier.

8.2 Sykler hensettes uten å være til hinder for biler og annen ferdsel på gårdsplassen.

9. Bruk av garasjeplass

9.1. Med Garasjen menes her hele det underjordiske anlegget inkludert parkeringsareal, boder, oppganger og tekniske rom.

9.2 Biler skal parkeres i garasjen på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

9.3 Garasjens parkeringsareal skal benyttes til bilparkering for beboere med parkeringsplass i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. På parkeringsarealet kan det også parkeres tilhenger, motorsykkel og sykkel. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt på parkeringsplassene. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.

9.4 Parkering skal foregå på oppmerkede/tildelte plasser i henhold til garasjeskart. Det er ikke tillatt å parkere i kjørebanen.

9.5 Parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. Utleie/utlån av parkeringsplass for mer enn 3 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Ved utleie /utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

9.6 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Det skal ikke utføres verkstedsarbeid i garasjet.

9.7 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

9.8. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje. Lagring av brennbare vesker er ikke tillatt i garasjen eller boder.

9.9 Boder i garasjen, etablert av utbygger for de enkelte boligseksjoner, benyttes etter hver enkelt seksjonseiereiers behov med de begrensninger som fremgår av disse regler.

9.10 Tekniske rom disponeres av *styret ??* velforeningen garasjesameiene og boligsameiene.

9.11 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen eller boder.

9.12 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplasser. Herunder etablering av nye boder på parkeringsarealet etc.

9.13 Lagring er kun tillatt i de oppsatte boder.

9.14 Lagring av fritidsbåter med motor er ikke tillatt. Lagring av separat påhengsmotor i bod er tillatt dersom denne er tømt for drivstoff.

9.15 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter.

9.16 Etablering av ladeutstyr for elbil er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styret gir retningslinjer for installasjon. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør.

9.17 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen. Dog kan enklere vedlikeholdsoppgaver som hjulbytte, polering, påfylling av spyleveske o.l. utføres. Oljebytte er ikke tillatt.

9.18 Røyking er ikke tillatt i garasjene og boder.

9.19 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Branndører som skal være lukket må ikke settes åpne, og brannporter som skal lukke ved brann må ikke hindres.

9.20 Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass. Ting lagres på egen risiko.

9.21 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

9. 22 Porter og dører skal holdes låst til en hver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

9.23 Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

9.24 Sykler oppbevares på egne sykkeloppstillingsplasser. Dette gjelder også gressklippere og annet felles vedlikeholdsutstyr.

9.25 Teknisk rom skal holdes ryddig og fri for lagring.

9.26 Problemer med port eller annet teknisk utstyr meldes ifra til styret slik ta det blir fikset så snart som mulig.

9.27 Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24.

9.28 Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

10. Reaksjoner ved brudd på Trivselssreglene

10.1. Ved gjentatte brudd på Trivselsregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

§1
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. Sameiet har adresse Sørvangen 24 med gnr. 7, bn. 38 i Oslo kommune.

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 består av 3 bygningsmasser med hhv. gammel bebyggelse, ny bebyggelse, og enebolig.

Gammel bebyggelse består av to hovedhus hvor det er 10 seksjoner per i dag.

Ny bebyggelse består av tre tomannsboliger med totalt 6 seksjoner, samt garasje. Garasjen består av 15 parkeringsplasser og 6 boder.

Enebolig på tunet består av 1 seksjon.

Rettighetene til enebolig på tunet er regulert i kjøpekontraktene til samtlige seksjonseiere og tilhører selger fullt ut.

§2
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§3
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder atkomstveier og tekniske anlegg.

§4
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5
Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiemøte og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøte vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonenes formål.

§6
Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

§7
Eierseksjonssameiet skal:
a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og atkomstveier og felles tekniske anlegg.

§8
Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Overnevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av størrelsen på sameiebrøken.

Sameierne tilhørende gammel bebyggelse (se ovenfor under § 1) har ansvar for vedlikehold, påkostninger og alle forpliktelser av enhver art for den bygningsmasse som hører inn under gammel bebyggelse. Herunder den del av tomt som fremgår som vedlagte skisse. Fordeling av kostnader skjer på bakgrunn av internbrøk som fremgår av seksjoneringsbegjæring for den bygning det gjelder.

Tilsvarende har sameierne tilhørende ny bebyggelse og sameier tilhørende enebolig ansvar for vedlikehold, påkostninger og alle forpliktelser av enhver art for den bygningsmasse som hører inn under ny bebyggelse og enebolig. Herunder den del av tomt som fremgår av vedlagte skisse. Fordeling av kostnadene skjer på bakgrunn av internbrøk.

Garasjen hører inn under ny bebyggelse og sameiere tilhørende ny bebyggelse har ansvar for vedlikehold av garasjebyggingen. Løpende kostnader relatert til innvendig vedlikehold (maling, gulvdekke) og drift (strøm, renhold, garasjeport) fordeles prorata til eierne av parkeringsplassene (hver plass tilsvarer 1/15).
Det gis derfor ikke tillatelse til å ha tilkoblet andre strømtrekkende apparater (kjøleskap, vaskemaskin) i garasjen.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon.

Styret skal i forbindelse med utarbeidelse med budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på ordinært sameiemøte.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin adel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

§9
Ved eventuell fremleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

§ 10
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, men minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedta fattet av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonen, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameieres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner§ 27.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§11
Hvert år innen 30.april skal det avholdes ordinært sameiemøte. Innkalling til ordinært sameiemøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiemøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse av styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§12
På sameiermøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Sameierne har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse, med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvalting
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensinger i bruk av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Endringer i fordeling av felleskostnader.
4. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertalskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jfr. Lov om eierseksjoner§§ 29 og 30.
Flertallet i sameiemøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13
Eierseksjonssameiet ledes av et styre på fire medlemmer. To fra gammel bebyggelse og en fra hver av enebolig og ny bebyggelse. Styremedlem fra enebolig kan velge å ikke delta i styret. Styret vil da bestå av tre medlemmer. Det velges også to varamenn. Styret og varamenn velges av sameiemøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

§ 14
Styret ansetter ved behov *forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av* boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun ovenfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg jfr.§ 16(2).

§ 15
Tomt disponeres av sameierne i henhold til vedlagte skisse.

Gammel bebyggelse disponerer alle 10 parkeringsplasser på gårdsplassen.
Med dette så følger det at enebolig og ny bebyggelse ikke disponerer noen parkeringsplasser på gårdsplassen.

Det er kun tillatt for beboere av sameiet å eie og disponere parkeringsplasser i garasjen. Dette er i henhold til avtalen inngått 27. august 2012. (Se referat fra møte med Edin 27. aug 2012)

§ 16
Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid, jfr. Lov om eierseksjoner § 25.
Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 17
Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseiere vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

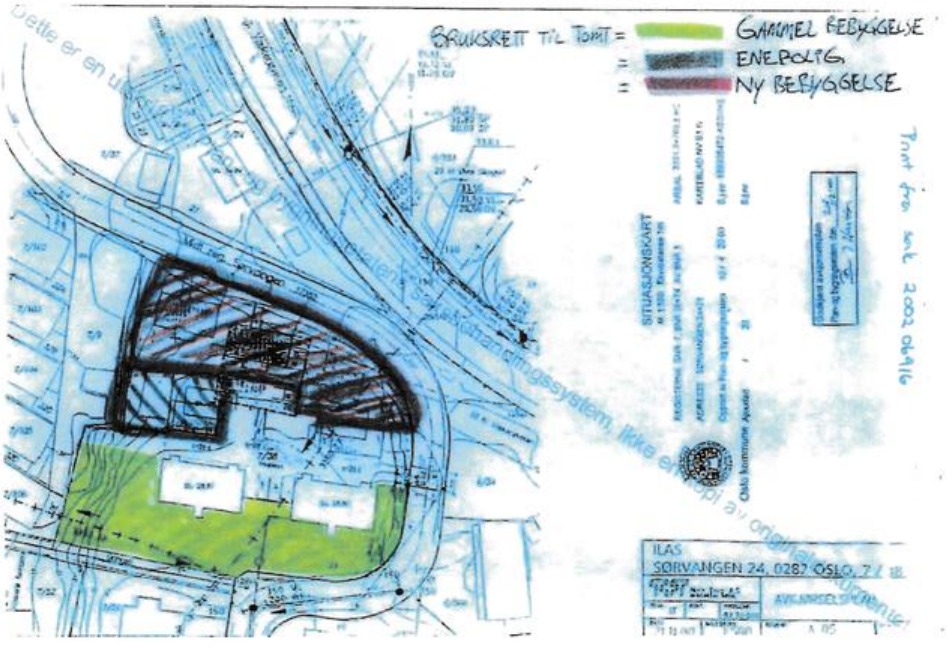
§ 18
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Lov om eierseksjoner § 28(2).

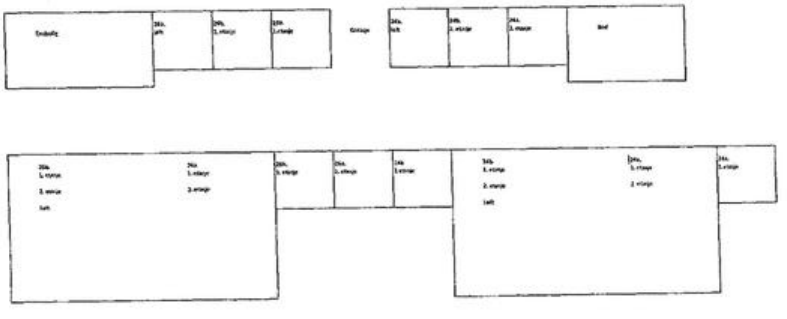
§ 19
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Vedlegg:
Kart over tomt
Kart over partkeringsplasser på tomt
Oversikt over bodene og hvem som eier bodene
Kart over garasjeanlegg
Trivselseregler

Vedtatt på stiftelsesmøtet med påfølgende sameiemøte, Oslo den 19. oktober 2009.

Reviderte utgaven er vedsatt på ekstraordinært sameiemøte 23. oktober 2013. Revidert utgave 2 er vedtatt på sameiemøtet 2. mars 2016. Revidert utgave 3 er vedtatt på sameiermøtet 28. februar 2017.


BRUKSRETT TIL TOMT =
GAMMEL BEBYGGELSE
ENEBOLIG
NY BEBYGGELSE
SITUASJONSKART
ILAS
SØRVANGEN 24, 0287 OSLO, 7



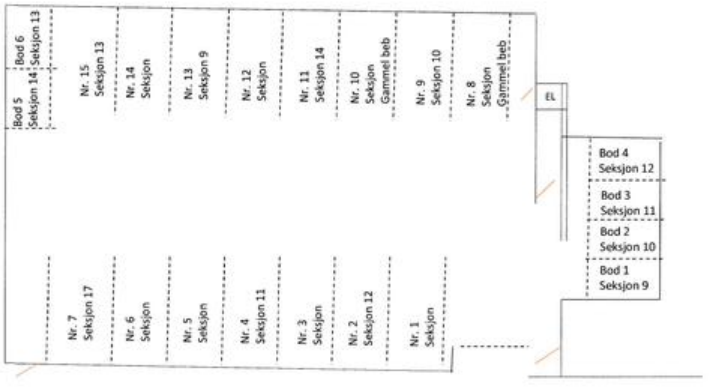
Bodplan – gammel bebyggelse

Oppdatert sameiemøtet 2016 – 2. mars 2016

26 B 2. etg	26 A 2. etg	24 B Loft
24 B 2. etg	26 B Loft	24 A 2. etg

Sørvangen 24

Garasjeplan – eierseksjonssameiet Sørvangen 24



TRIVSELSREGLER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning

1.2. Vedtektene henviser til Trivselsregler, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Trivselsreglene som gjelder.

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Søppel

2.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

2.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

2.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Trivselsreglene.

3. Paraboler, antenner, varmepumper

3.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r), parabol(er) eller varmepumpe(r) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

4. Dyrehold

4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr kontrolleres og avføring fjernes.

5. Bruk av leiligheten

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager med mindre dette er informert om på forhånd.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

5.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. Gasspeiser

6.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

7. Fellesarealer

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

7.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.4. Dører til oppganger må alltid holdes låst.

7.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

7.6. Alle seksjoner i sameiet stiller med en person på felles dugnader i regi av styret/sameiet

7.7. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

7.8 Felles gang, trapp og trapperom renholdes på omgang av de beboere som benytter det.

7.9 Det må respekteres at hageflekker foran leilighetene i gammel bebyggelse er fellesareal.

8. Parkering

8.1 Biler skal parkeres på fellesområdet på reserverte plasser og disse holdes ryddig av bileier.

8.2 Sykler hensettes uten å være til hinder for biler og annen ferdsel på gårdsplassen.

9. Bruk av garasjeplass

9.1. Med Garasjen menes her hele det underjordiske anlegget inkludert parkeringsareal, boder, oppganger og tekniske rom.

9.2 Biler skal parkeres i garasjen på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

9.3 Garasjens parkeringsareal skal benyttes til bilparkering for beboere med parkeringsplass i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. På parkeringsarealet kan det også parkeres tilhenger, motorsykkel og sykkel. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt på parkeringsplassene. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.

9.4 Parkering skal foregå på oppmerkede/tildelte plasser i henhold til garasjeskart. Det er ikke tillatt å parkere i kjørebanen.

9.5 Parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. Utleie/utlån av parkeringsplass for mer enn 3 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Ved utleie /utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

9.6 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Det skal ikke utføres verkstedsarbeid i garasjet.

9.7 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

9.8. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje. Lagring av brennbare vesker er ikke tillatt i garasjen eller boder.

9.9 Boder i garasjen, etablert av utbygger for de enkelte boligseksjoner, benyttes etter hver enkelt seksjonseiereiers behov med de begrensninger som fremgår av disse regler.

9.10 Tekniske rom disponeres av *styret ??* velforeningen garasjesameiene og boligsameiene.

9.11 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen eller boder.

9.12 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplasser. Herunder etablering av nye boder på parkeringsarealet etc.

9.13 Lagring er kun tillatt i de oppsatte boder.

9.14 Lagring av fritidsbåter med motor er ikke tillatt. Lagring av separat påhengsmotor i bod er tillatt dersom denne er tømt for drivstoff.

9.15 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter.

9.16 Etablering av ladeutstyr for elbil er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styret gir retningslinjer for installasjon. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør.

9.17 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen. Dog kan enklere vedlikeholdsoppgaver som hjulbytte, polering, påfylling av spyleveske o.l. utføres. Oljebytte er ikke tillatt.

9.18 Røyking er ikke tillatt i garasjene og boder.

9.19 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Branndører som skal være lukket må ikke settes åpne, og brannporter som skal lukke ved brann må ikke hindres.

9.20 Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass. Ting lagres på egen risiko.

9.21 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

9. 22 Porter og dører skal holdes låst til en hver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

9.23 Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

9.24 Sykler oppbevares på egne sykkeloppstillingsplasser. Dette gjelder også gressklippere og annet felles vedlikeholdsutstyr.

9.25 Teknisk rom skal holdes ryddig og fri for lagring.

9.26 Problemer med port eller annet teknisk utstyr meldes ifra til styret slik ta det blir fikset så snart som mulig.

9.27 Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24.

9.28 Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

10. Reaksjoner ved brudd på Trivselsreglene

10.1. Ved gjentatte brudd på Trivselsregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Kfs. 724-1914 (ligende v. hus)
tilskrift ang 5386

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 817-1916
Bilag 1

Ferdig attestert 31/1 - 1918

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus (arbeiderbolig II)

paa gr.-no. 7 br.-no. 1 Vekerø

tomt no. til gate no. Vekerøveien

Eier: statsminister Carl Löwenskiold

Ansvarshavende: Bygm. Axel H. Larsen

Indlevert 22 september 1916 Attestert 28/11-18

REGULERINGSCHEFEN
628-13-1916
AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 23 september 1916

for bygningschefen Carl Wallhach

028 D. Tilbakesendes hrs hr. bygningschefen under henvisning hrt anmeldelsen for arbeiderbolig no I sammenholdt (Dens jrns 724-1914) Reguleringskommisionen godkjendte i møte 28/6 1915 utstykningens beliggenhet ifølge alt 3 paa betingelse av at østre vaaningshus legges vinkelrett paa Vekerøveien, medens det vestre vaaningshus skulde trækkes nærmere skogkanten efter konferanse med bygningschefen.

Den nu anmeldte beliggenhet av arbeider-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Niels Torp AS Arkitekter MNAL
Postboks 5387 Majorstuen
0304 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307770-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Anthon B Nilsen	Adresse:	Pb. 776 Sentrum, 0106 OSLO
Søker:	Niels Torp AS Arkitekter MNAL	Adresse:	Postboks 5387 Majorstuen, 0304 Oslo
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med ny boenhet på 57m2 BRA. Søknaden inkluderer innvendig ombygging og fasadeendring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt

1. **tegning nr. 1**
2. **utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 26.04.04**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent for den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med ny boenhet på 57m2 BRA. Søknaden inkluderer innvendig ombygging og fasadeendring.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by", S - 3591, vedtatt av bystyret 25.06.97, med endringer vedtatt 13.06.01 (S-3842) og 30.06.03 og er regulert til boligformål.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger protest fra Sameiet Sørvangen 24 v/Anne C. Ranke, Sørvangen 24, 0282 Oslo, som i brev av 24.11.03 stiller spørsmål som nedenfor søkes besvart:

1. Det har vært benyttet flere saksbehandlere på denne eiendommen grunnet barselpermisjon stor gjennomtrekk av saksbehandlere i etaten.
2. Det ønskes opplyst om areal langs Sørvangen er innkjøpt og tilskjøtet eiendommen 7/38.
3. Det ønskes en oppstilling som viser tilstrekkelig uteoppholdsareal.
4. Det protesteres mot dårlige tegninger og mot en så stor grad av fortetting.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Ansvarlig søker redegjør for/tilbakeviser ovennevnte forhold i brev av 08.01.04 (dok. nr. 199906672).

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren skriver i brev av 28.10.02 at de ikke vil motsette seg tiltaket.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
På grunnlag av det ovennevnte finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne tiltaket.

Dispensasjoner:
Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67.1, i vedtak om rammetillatelse for innredning av loft i arbeiderboligene, sak 200001252. Dispensasjonen er knyttet opp mot eiendommen, og igangsettingstillatelse vil ikke bli gitt før tinglyst erklæring vedrørende tomtas veiplikt foreligger. Tinglyst erklæring med byskriverens kvittering må være innsendt til Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes for igangsettingstillatelse kan gis.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1.Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2.Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3.Tinglyst veierklæring (kfr pbl § 67) må foreligge.

4.Skriftlig uttalelse fra VAV.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.
Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Sameiet Sørvangen 24 v/Anne C. Ranke, Sørvangen 24, 0282 Oslo

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Veiledning fra VAV
Veiledning fra Avfallsgruppen
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Christian Borhaven Siv.ark.
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO
cborhaven@chello.no

Dato: 03 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307770-29 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Odd Iver Rånes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Colosseum Bygg AS	Adresse:	Brobekkveien 62 D, 0598 OSLO
Søker:	Christian Borhaven Siv.ark.	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SØRVANGEN 24

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Odd Iver Rånes
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Snekkerkompaniet AS
Lallakroken 10
0259 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200001252-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Dag Haraldsen

Dato: 28 MAY 2004
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Snekkerkompaniet AS v/ Arild von Krogh	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Niels Torp AS	Adresse:	Postboks 5387 Majorstuen, 0304 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen utgangen av år 2004.

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
Åpen by team 1

B. Solbrækken
Berit Solbrækken
for avdelingsleder

DH
Dag Haraldsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04012011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200001252-19**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sørvangen 26 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Snekkerkompaniet AS
Lallakroken 10
0259 OSLO

KOPI

Dato: 28 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001880-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Snekkerkompaniet AS v/Arild von Krogh	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Niels Torp AS	Adresse:	Postboks 5387 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen utgangen av år 2004.

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
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 04012011
Saksnr: 200001880-25

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sørvangen 24 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

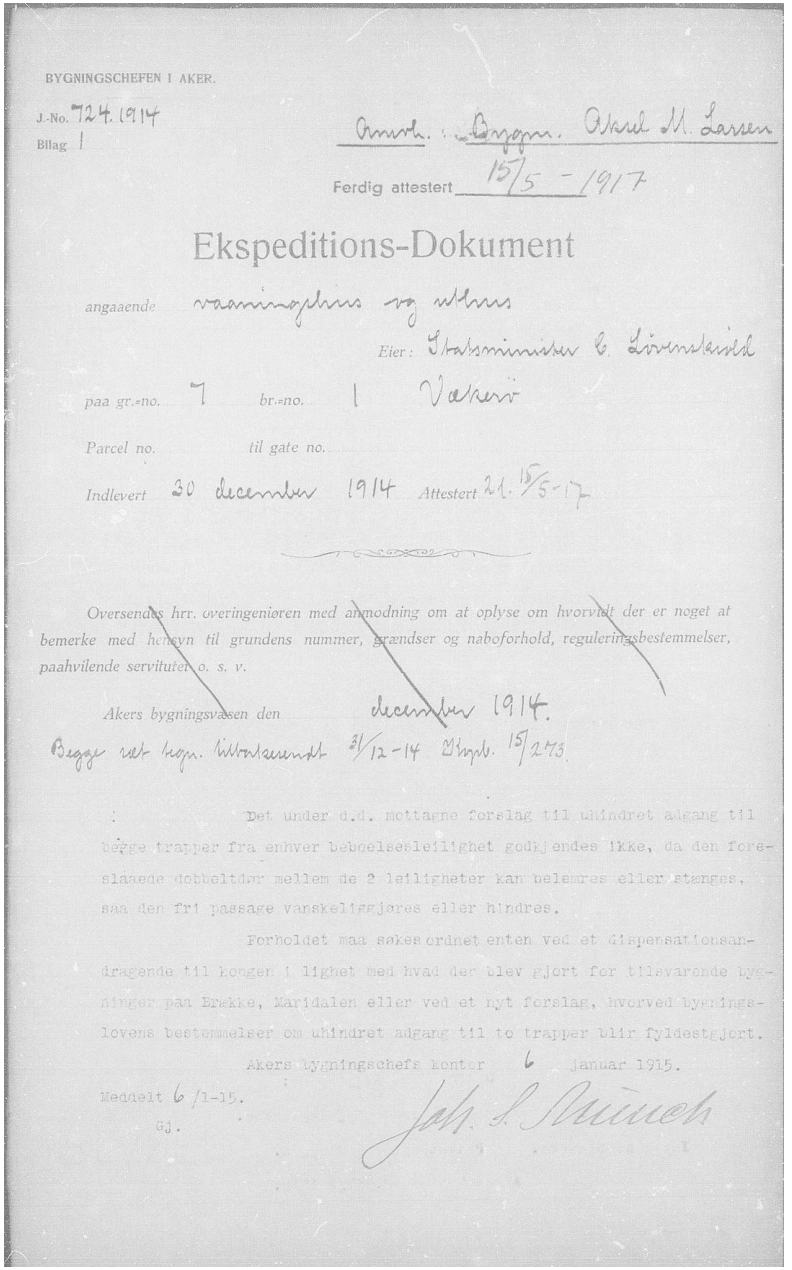
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 724. 1914
Bilag 1

Amtsh.: Bygnm. Aksel M. Larsen

Ferdig attestert 15/5 - 1917

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og uthus

Eier: Statsminister C. Lövenskiold

paa gr.=no. 7 br.=no. 1 Vækerø

Parcel no. til gate no.

Indlevert 30 december 1914 Attestert 21. 15/5-17

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den december 1914.

Bygge- og kgm. tilsynsmandt 31/12-14 Mkgnb. 15/273

Det under d.d. mottagne forslag til uhindret adgang til begge trapper fra enhver beboelsesleilighet godkjendes ikke, da den foreslaaede dobbeltdør mellem de 2 leiligheter kan belemres eller stænges, saa den fri passage vanskeliggjøres eller hindres.

Forholdet maa søkes ordnet enten ved et dispensationsandragende til Kongen i lighet med hvad der blev gjort for tilsvarende bygninger paa Brække, Maridalen eller ved et nyt forslag, hvorved bygningslovens bestemmelser om uhindret adgang til to trapper blir fyldestgjort.

Akers bygningschefs kontor 6 januar 1915.

Mednelt 6/1-15.
Gj.

Joh. L. Munch

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Dronningensvei 33 P.B. 1 Blindern

Ferdigattest
[for mindre arbeider]

Innredning av W.C. og dusj i 1. og 2. etasje.

Adresse/tomt	Matr.nr.	Løpe nr.
Sørvangen 24.	gr.nr. 7, bnr. 38.	69/3616

Byggherre

Arbeidsansvarlig

LÖVENSKIOLD-VÆKERÖ
Drammensveien 230

OSLO-2.

HB/NU.

Dato
6. november 1970.

Mestermester Per Havik,
Elektro Løvenskiold-Vækerø
Drammensveien 230

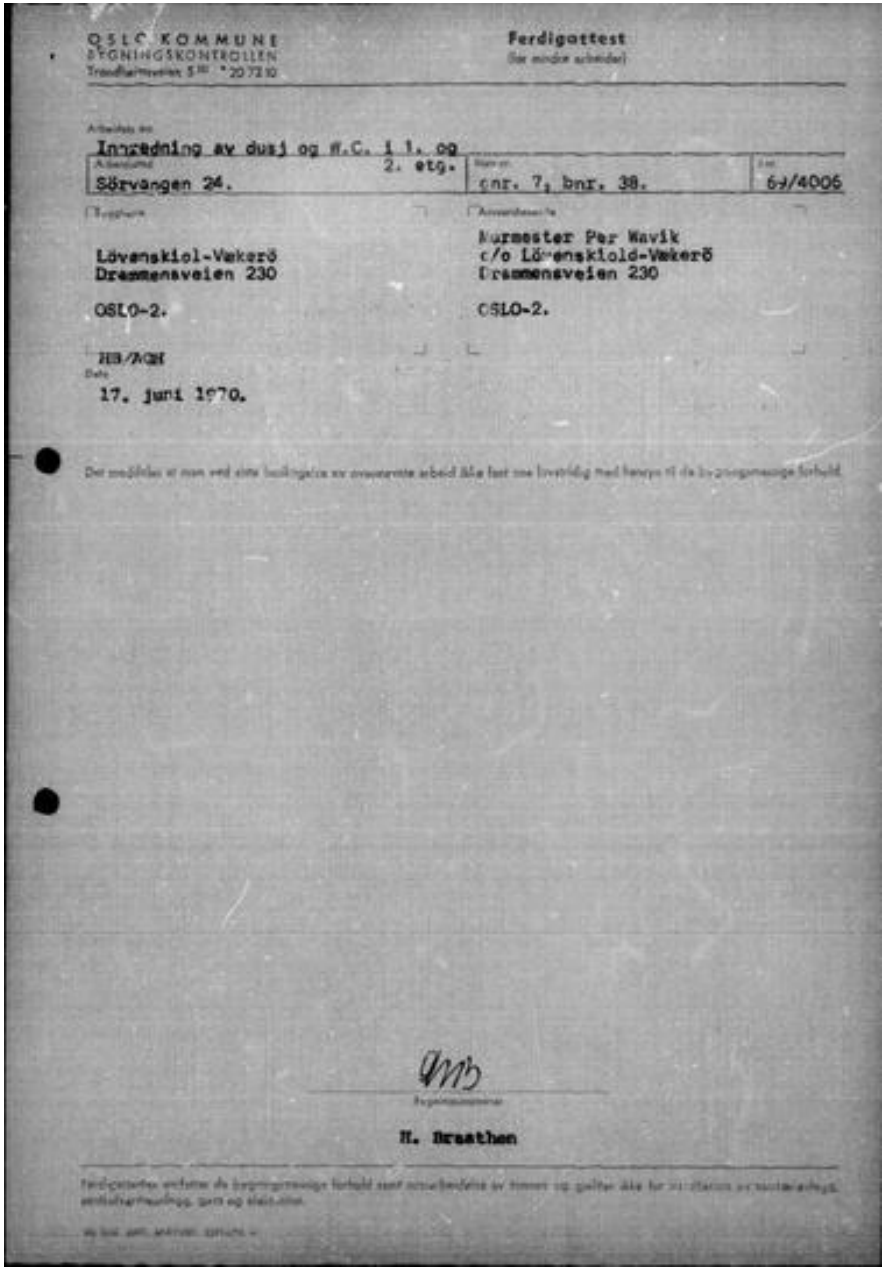
OSLO-2.

Det meddeles at som ved nevnte kontroll-forretning av overnevnte arbeid ikke lenger noen hindring med hensyn til bygningsmessige forhold.

H. Braathen
Bygningskontrollør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved det arbeidet som er beskrevet ovenfor og gjelder ikke for mulig senere av vannmåling- eller kloakkarbeider, gjerde og lignende.

082



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av dusj og W.C. i 1. og 2. etg.

Adresse/tomt: Sørvangen 24.
Navn nr.: gnr. 7, bnr. 38.
Løpe nr.: 69/4006

Tiltakshaver
Løvenskiold-Vækerø
Drammensveien 230
OSLO-2.

Ansvarshavende
Murmester Per Wavik
c/o Løvenskiold-Vækerø
Drammensveien 230
OSLO-2.

HB/AQH

Dato
17. juni 1970.

Det meddeles at man ved siste befaring av ovennevnte arbeid ikke fant noe overtredelse av de bygningsmessige forhold

Bygningskontrollør

H. Brathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt arbeidsbeskrivelse av rommet og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hans Haugerud AS v/Arild Hansen
Lindemansgt. 2
0267 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305687-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Østbakken	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Andrine Markegård	Adresse:	Sørvangen 24, 0282 OSLO
Søker:	Hans Haugerud AS v/Arild Hansen	Adresse:	Lindemansgt. 2, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring

Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

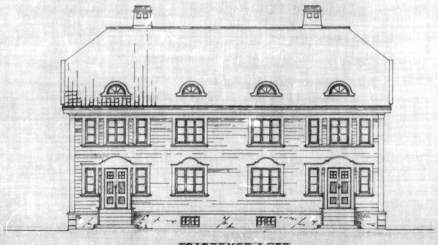
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

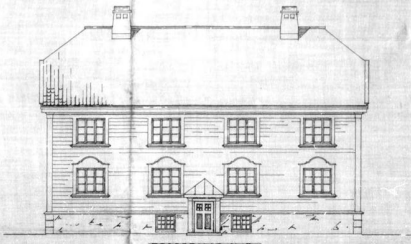
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

BY-INGENIØREN I LILLEHAMMER
Inn. 7/4 1914
B. nr. 4

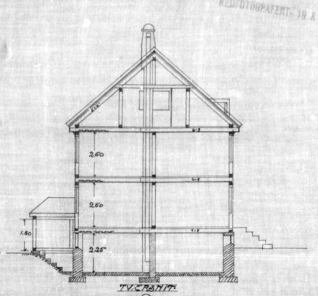
ARBEIDERBOLIGER VED VÆKKERØVEIEN GNR. 7 BR.NR. 7 VÆKKERØ.



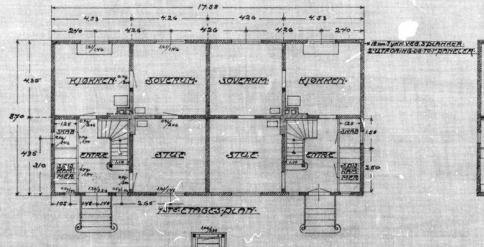
FASADE MOT NORD.



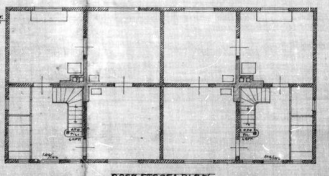
FASADE MOT ØST.



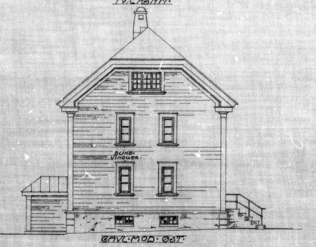
TVERSNITT.



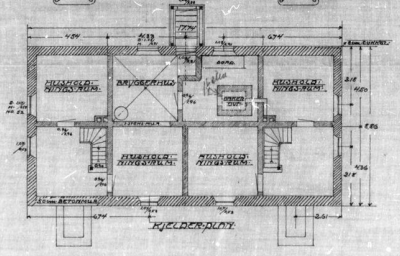
ØVRE ETASJESPLAN.



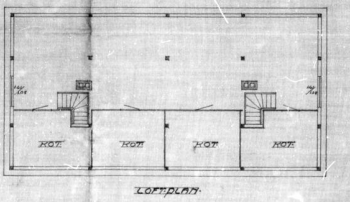
OPPE ETASJESPLAN.



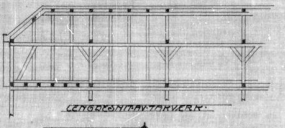
GAVL MOT ØST.



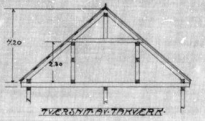
KJELDER PLAN.



LOFTPLAN.



LENGDE GJENNOMSKJÆRING.



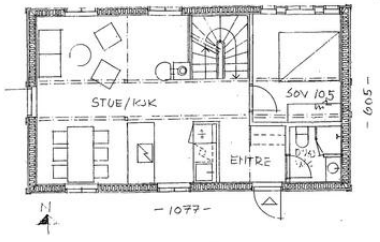
TVERSNITT GJENNOM TAKVERK.

ANMERKNING: ALLE DØR- OG VINDUSEMNER ER PÅ KARMENS UTSIDE KANT.

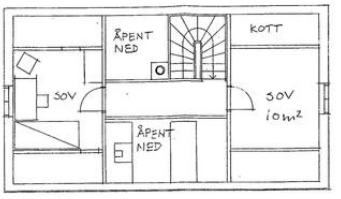
METER 0 1 2 3 4 5 10 15 20

C. M. Larsen
Desember 1914.

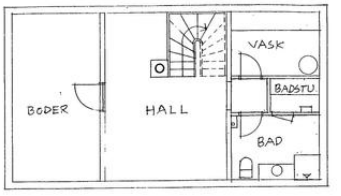
DÅRLIG ORIGINAL



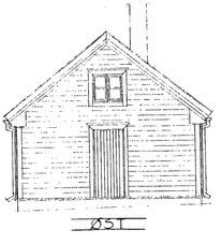
PLAN 1. ET.



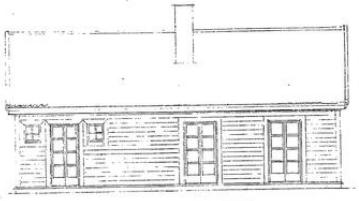
PLAN 2. ET.



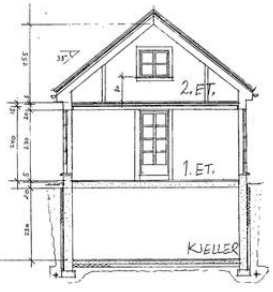
PLAN KJELLER



ØST



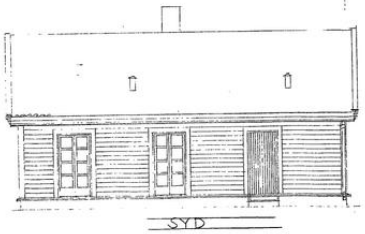
NORD



SNITT

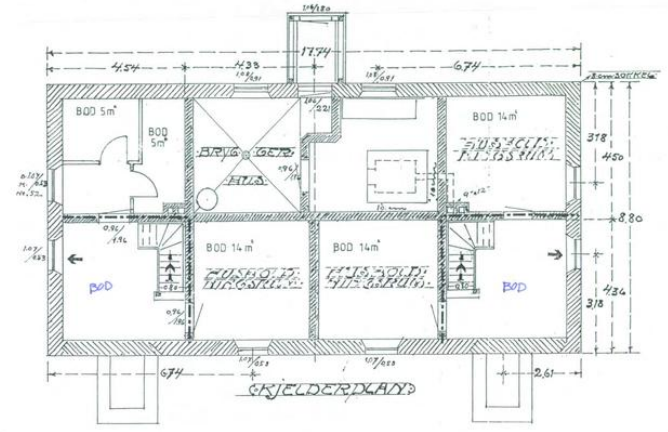


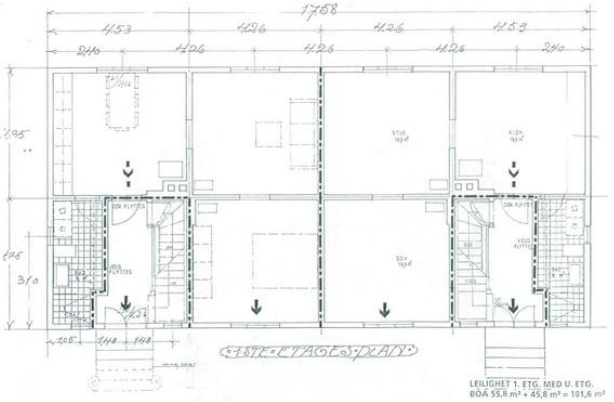
VEST



SYD

REV.	09.10.06 11.09.06
SØRVANGEN 24 - ENEBOLIG	05.07.06
NYE PLANER, SNITT OG FASADER	1:100
CHRISTIAN BORHAVEN - SIV ARK MNAL J. AALLS GT. 62 - 0364 OSLO - T. 95708299	01





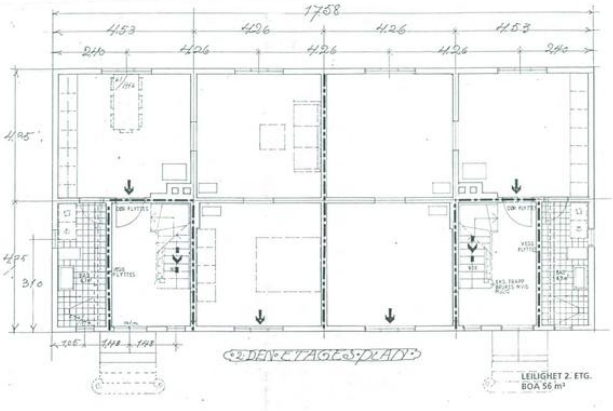
LEILIGHET 1. ETG. MED U. ETG.
BOA 55,8 m² + 45,8 m² = 101,6 m²

1

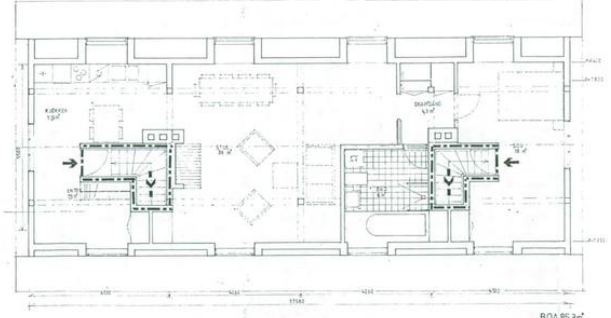
BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI
RØMNINGSRETNING

ILAS
SØRVANGEN 24, 0282 OSLO, 7 / 38

TGT Niels Torp A.S arkitekter MNAL			ARBEIDERBOLIG: KJELLER PLAN 1. ETASJE PLAN
TEGN. IT	KONT.	PROSJ.NR. 83 30 000	
DATO 25. 01. 00	MÅLESTOKK 1 : 100	TEGN.NR. A 12	REV.



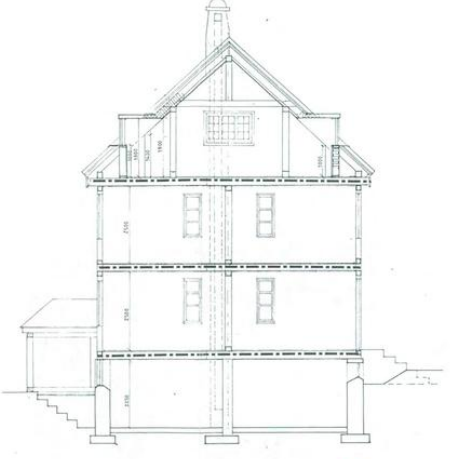
LEILIGHET 2. ETG.
BOA 56 m²



LOFTSPLAN

BOA 85,3m²
BRA 88,6 m²
BTA 96,7m²

BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI
RØMNINGSRETNING



SNITT

2

ILAS
SØRVANGEN 24, 0282 OSLO, 7 / 38

TGT Niels Torp A.S arkitekter MNAL			ARBEIDERBOLIG: 2. ETASJE PLAN LOFTSPLAN SNITT
TEGN. IT	KONT.	PROSJ.NR. 83 30 000	
DATO 07 07 99	MÅLESTOKK 1 : 100	TEGN.NR. A 13	REV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Bjerke Olsen
SØRVANGEN 26B

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513135
8559255

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.7 BNR. 38

Vi viser til bestilling av 20250528 for SØRVANGEN 26B.

GNR. 7 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3822 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

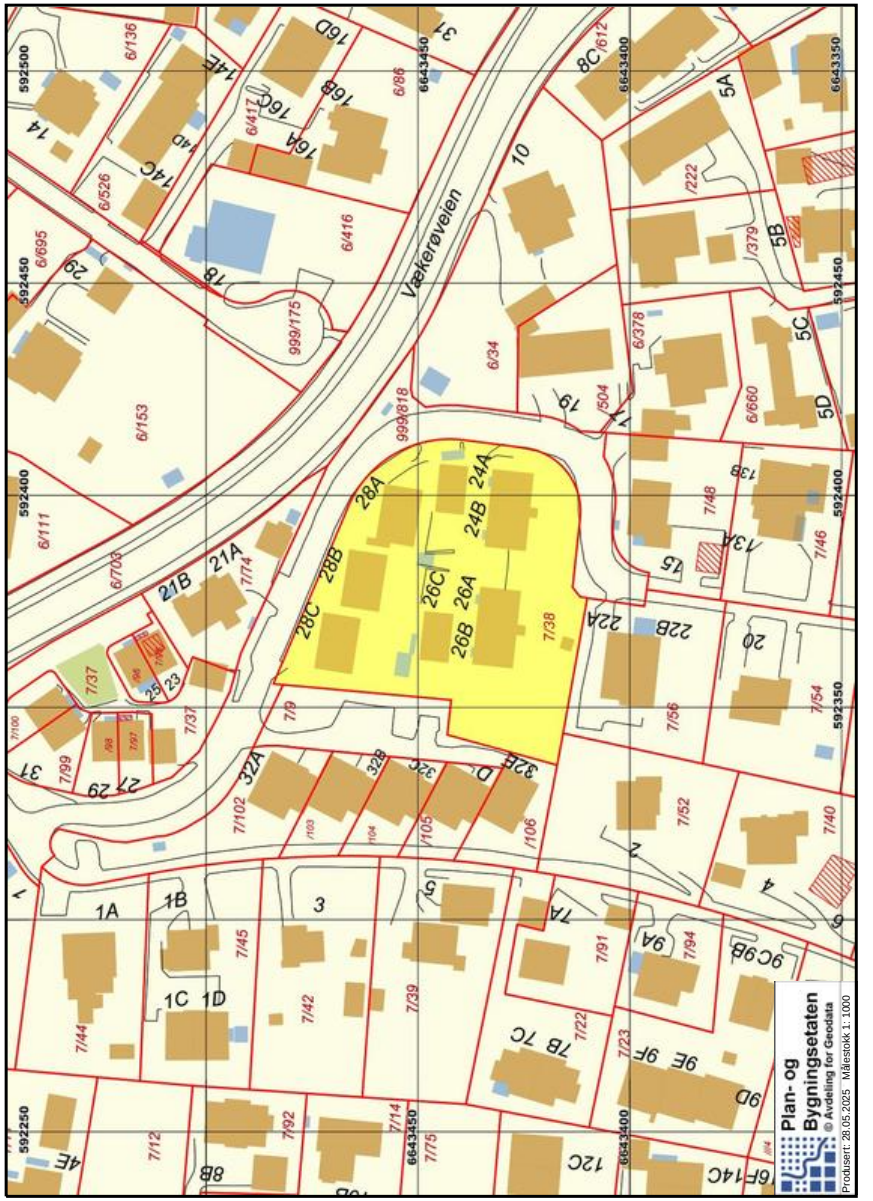
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

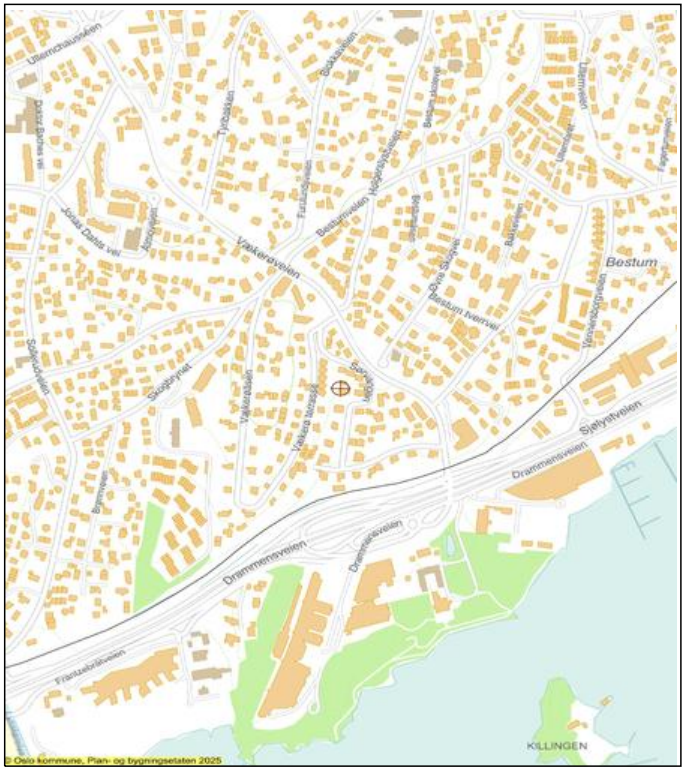
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Sørvangen 26 B
Gnr bnr : 7 / 38

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Bestum


Bestum
Drammensveien
Drammensveien
Drammensveien
Sørvangen
Sørvangen
Sørvangen

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA BJERKE OLSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0032/25
Vår referanse: 3766128/26527180
Bestilling: C3 2025-05-30 (8) 47

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
630438	200	28.8.2009	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	7	38	0	1

[ ] 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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	7	38		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *	Navn	Seksjonsnr. *	Meell andel *
	Eierseksjonssameiet		
886 864 892	Servoungen 24		1/1

Doknr: 630438 Tinglyst: 28.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr	Formål (bruk bokst.)	Bruk (bebr. bokst.)	Tilleggsareal m²	S.nr	Formål (bruk bokst.)	Bruk (bebr. bokst.)	Tilleggsareal m²	S.nr	Formål (bruk bokst.)	Bruk (bebr. bokst.)	Tilleggsareal m²	S.nr	Formål (bruk bokst.)	Bruk (bebr. bokst.)	Tilleggsareal m²
1	B	128		11	B	83		21				31			
2	B	128		12	B	83		22				32			
3	B	66		13	B	83		23				33			
4	B	59		14	B	83		24				34			
5	B	118		15	B	107		25				35			
6	B	118		16	B	107		26				36			
7	B	71		17	B	138		27				37			
8	B	59		18				28				38			
9	B	83		19				29				39			
10	B	83		20				30				40			
SUM BRØK		913		SUM BRØK		684		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1597 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst *

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

~~uteboel er ombygd til enerbolig~~
Del av fellesareal (uteboel) gjøres om til ny seksjon snr. 17. Sum nevner øker.

RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO

Signaturer

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

Tanja Westhagen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift *	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner *
Oslo 19/8/09		RICHARD PRÆTE	ANNE BRENNES
Oslo 19/8/09		Kjersti Wingen	Else Wingen
Oslo 19/8/09		TONJA ISELIHAUGEN	N/A

RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO

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

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO 18/11/09		RIKHARD PRATE
OSLO 26/06/09		Bjørn Winger
OSLO 26/6-09		TANJA WESTHAGEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

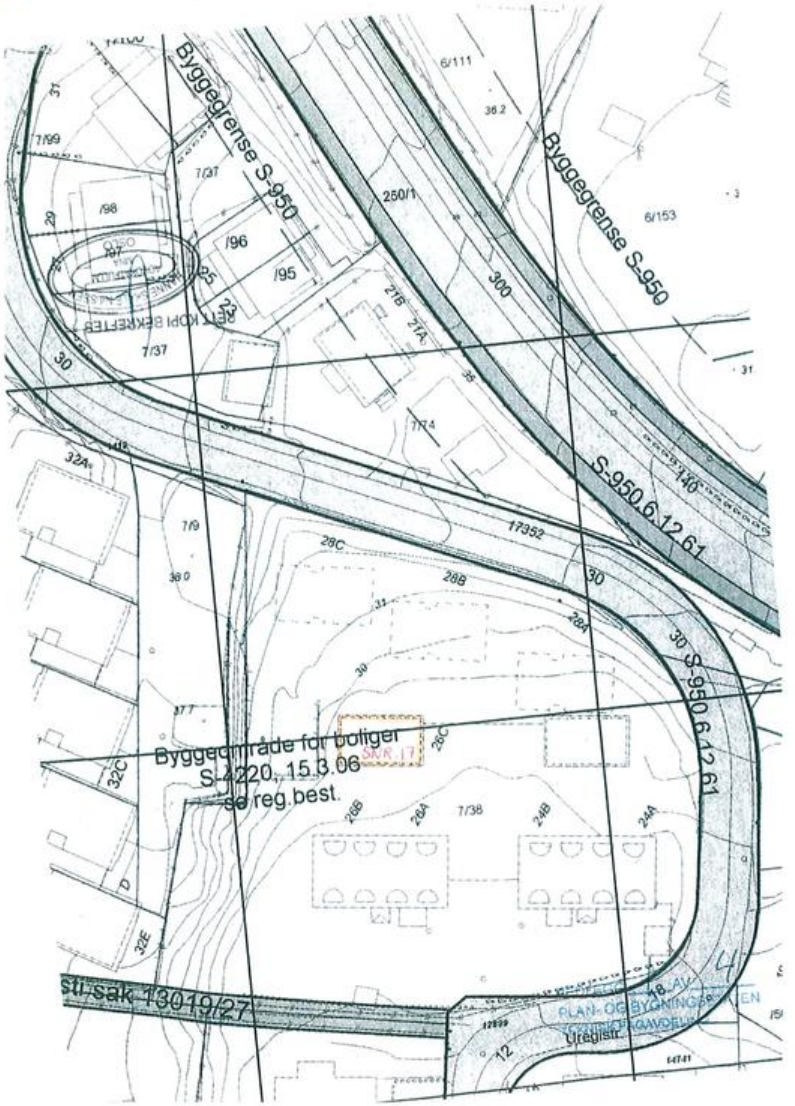
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
7	38		17	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
25.8.2009	Brit Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

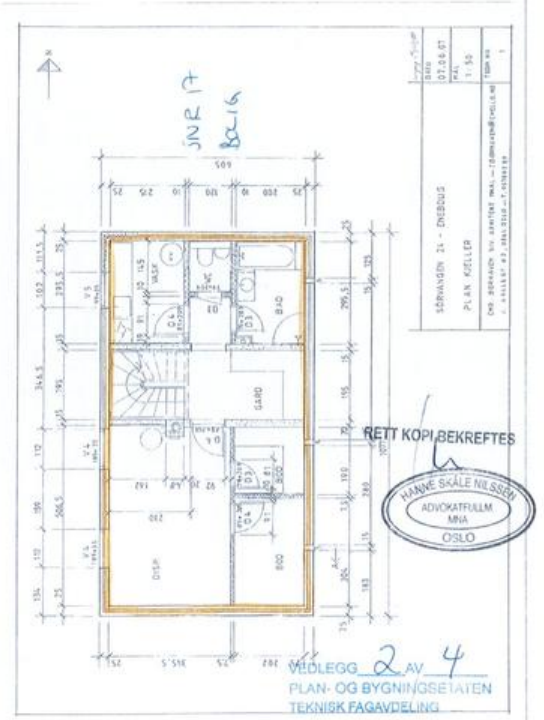
Noter:

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

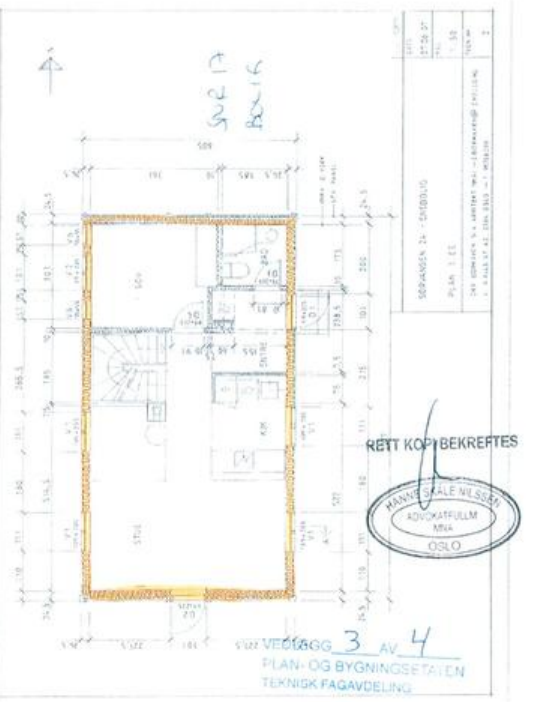
RETT KOPI BEKREFTES
EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO



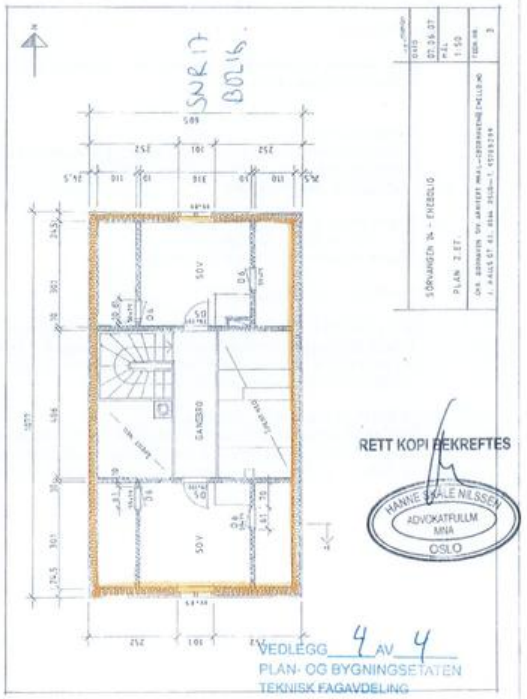
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/630438/200
Uthentet 2025-05-30 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/630438/200
Uthentet 2025-05-30 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/630438/200
Uthentet 2025-05-30 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/630438/200
Uthentet 2025-05-30 10:00

Sameiet Sørvangen 24-26

Protokoll
Ordinært Sameiemøte 2009

Tidspunkt: Onsdag 22.april 2009
Møtested: Dørum-Persen, Sørvangen 26 b

Konstituering

Antall fremmøte stemmeberettigde: 9seksjoner var representert, seksjon 3 hadde gitt fullmakt til Richard Pratt (seksjon 1)

Øvrige til stede:
Representant fra Expo Eiendom AS for nybygg: Hans Kristin Aamodt
Sameiets advokat: Knut H. Leinæs, Eikborg Rein & Co.
Nybyggets advokat: Einar Edin

Valg av protokollfører: Tanja Westhagen
Valg av protokollvitne: Øyvind Moen
Valg av møteleder: May Britt Dørum-Persen

Innkalling og dagsorden godkjent!

Det var enighet om å snu om på rekkefølgen på dagsorden og starter med pkt 11 Vedtektsendring, pkt 6 Opptak av ny seksjon i sameiet og pkt 7 Informasjon om nybygg, slik at sameiets advokat og representant for nybygg kunne forlate møte hvis det var ønskelig etter behandling av disse punktene.

11. Forslag til endring av vedtektene
Det foreslås endring av § 15 i vedtekten fordi det ikke er mulig gjennomføre det paragrafen beskriver fordi utbygger av ny bygg har bygget et garasjeanlegg som ikke gjør det mulig å oppfylle kravet om 12 parkeringsplasser på tomt for gammel bebyggelse.

Det foreslås at § 15 endres til:

§ 15
Tomt disponeres av sameierne i henhold til vedlagte skisse.

Gammel bebyggelse disponerer totalt 12 plasser hvorav, 9 parkeringsplasser på tomt og 3 i garasje.

Ny bebyggelse disponerer 11 parkeringsplasser i garasje

Enebolig disponerer 1 parkeringsplass i garasje.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de fremmøtte på sameiemøte.

Vedtektsendringen ble diskutert grundig og avtemming avholdt. Endringen ble ikke godkjent da representant for nybygg stemte i mot. Det ble dermed 10/16 flertall for og endring ikke godkjent.

Edin foreslår at sameiet kan kjøpe parkeringsplasser i garasjeanlegget. Sameiet har ikke midler til å kjøpe plassene, og kan ikke se at det er en mulig løsning når fire parkeringsplasser på tomten nå er borte og det ikke stilles erstatningsplasser for mistede plassenene. Sameiet mener at dette er et fellesareal og derfor nektes utbygger å selge plassene da ingen vil få nytteverdi av denne plassen. Sameiet og Edin blir enige om at Edin ringer advokat Leinæs i morgen og ser på fremdrift mot å komme til enighet. Sameiet ber om et forslag til løsning fra Edin. Dersom det som blir fremlagt noe sameiet ikke kan godta, må styret i et møte finne ut hvordan sameiet skal ta stilling til dette. Styret ble av sameiemøte gitt fullmakt til å håndtere denne prosessen videre.

Det ble stilt spørsmål om historisk eierforhold til de som står for ny byggingen.
Anton B Nilsen eide først alt, deretter kjøpte Schønningsgate, byeiendom kjøpte av de og så kjøpte Expo Eiendom AS det for noen år siden. Det er Expo som står for utbygging av tomanns boligene på tomten i dag.

1) Reseksjonering
Eier av enebolig: Larsen eiendom AS. Larsen eiendom AS ønsker eneboligen tatt opp i sameiet. Reseksjoneringen krever iht. vedtektene 2/3 flertall.

Det opplyses fra Edin at eneboligen skal være ferdigstilt innen juni og da legges ut for salg.

Styret ber om dokumentasjon fra Larsen eiendom AS som viser at de har en utbyggingsavtale med sameiet herunder transprotavtaler for denne utbyggingsretten. Edin sender dokumentasjon på dette forholdet så snart han har mulighet.

Avstemming: Sameiet stemmer mot reseksjonering da man ikke er blitt forvist dokumentasjon på at Larsen Eiendom AS innehar utbyggingsretten. Aamodt stemmer for. Aamodt oppnår ikke 2/3 av stemmene og dermed ikke flertal..

2) Nybygg
Utbygger kan ikke si noe om fremdrift for nybygg. Men sier at de skal fortsette innen rimelig tid. Med rimelig tid mener han august 2009.
Slik situasjonen er nå, er ikke byggeplassen forsvarlig sikret. Sameiet må sjekke om de står ansvarlig for at byggeplassen er usikret. Styret har ansvar for å gjennomføre dette og ber advokat Leinæs se videre på dette.

Punkt 6,7 og 11 er behandlet og Aamodt og Edin forlater møtet. Etter en ytterligere diskusjon og oppklaring fra advokat Leinæs forlater også han møte og dagsorden fortsetter.

4) Årsberetning
Ingen kommentarer.

5) Regnskap
Regnskap føres kvartalsvis.
Ingen kommentarer til regnskapet og regnskapet for 2008 er godkjent.

Budsjett:
Sameiet går inn for å opprettholde husleiekostnadene slik de er nå ut 2009.
Det ble vedtatt å opprettholde posten for snøbrøyting og styret bestiller dette.
Det ble vedtatt at budsjettet økes med kr 5000,- til bygging av en liten redskapsbod med plass til søppel. Dette blir gjort på dugnad.
Det ble også diskutert om vi skal få en søppelkasse ekstra til papiravfall.
Budsjettet justeres for hele malekostnaden i 2009.
Budsjettet er vedtatt inkludert endringer

6) Maling av hus
Styret har søkt banken om lån til maling av huset, kostnaden er på kr. 500.000 inkl. moms.
Maler har gitt et tilbud på kr. 20.000 for å skrape og male boden. Bjørn vil motta en mail på dette og styret har fått godkjenning til å takke ja til dette tilbudet.

Pga råte i bebyggelse kan det oppstå kostnader på mellom 10.000 og 30.000 for å utbedre skadene.

Stillasene er nå oppe i en uke (uke 16) for skraping og deretter vil det være 5-6 uker hvor veggen tørker. Etter det vil de sette opp stillasene igjen og male husene.
Det vil bli brukt kjemikaler til å fjerne malingen. Pga dette vil huset bli høytrykkspylt.
Hver sameier må sørge for å tørke av vann som samles i vinduene og lukke alle hasper.
Det anbefales å sette opp lister dersom sameier har store sprekker mellom vinduer og karm.
Sameiet bes å vises hensyn ved å vise fornuftig oppførsel i maleperioden. Dette er kjemikaler og bør ikke berøres. Gi beskjed til barna i sameiet.

Sameiet må kompensere May Britt for benyttet strøm til malearbeidet fordi det brukes en tre-fas kontakt fra hennes private strøm. Bjørn regner ut forbruk.
Sameiere oppfordres til å ikke benytte parkeringsplassene på tomten i maleperioden.
Sameiet vil ikke være ansvarlig for evt malingsøl på biler, dette er hvert enkelts ansvar.
Dette vil vare i fasen hvor de fjerner maling.

Vi må skifte takrennen ved utstikkerne (dvs. inngangspartiet både foran og bak på huset)
Styret mottar pristilbud på dette og sameierne vil bli informert.
Malearbeidet finansieres ved opptak av lån i DnB Nor og betaling av innestående midler i bank. Nytt låneopptak på mellom NOK 250- 350 000 pluss NOK 250 000 av egne midler. Lånesøknad signeres når protokoll fra sameiemøte er signert.

7) Brannanlegg
Alle sameiere må bytte batteri i røykvarslerne dersom dette ikke er gjort på en stund.
Dersom anlegget fortsatt ikke fungerer vil styret få Bravida til å komme og sjekke anlegget. Sameiet må opprettholde vedlikehold av anlegget. Mori tar over som ny brannsjef etter Bjørn.

8) Hageregler
Det er naturlig at de som bor i første etasje disponerer plassen utenfor sitt vindu pga sjenerende støy. Ellers kan alle plassere sine hagemøbler slik beskrevet vedlagte i notat fra hagekomiteen..
Vedlegg: reglene som er utarbeidet av hagekomiteen.

9) Valg av nytt styre
Tanja Westhagen fortsetter som styreleder
Bjørn Winger fortsetter som styremedlem
Mori fortsetter som varamedlem
Richard Prate nytt styremedlem og tar Sondres plass
Jørgen Wetterstad nytt varamedlem og tar Synnøves plass.
May Britt forsetter som revisor.

Endret budsjett vedlegges protokollen.

Sameiemøte hevet kl 21.00
Oslo 22. april 2009

Tanja Westhagen
Protokollfører

Øyvind Moen
Protokollvitne

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA BJERKE OLSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0032/25
Vår referanse: 3766127/26527175
Bestilling: C3 2025-05-30 (8) 48

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43062	105	25.6.2004	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	7	38	0	1

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/43062/105
Uthentet 2025-05-30 10:00

RETURNERES TIL:
Advokat Einar Edin
Postboks 3151, Elisenberg
0208 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 43062
25 JUN 2004
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	7	38		1-14

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	Se vedlagte liste, vedl. 1 av 5 og 2 av 5	

Doknr 43062 Tinglyst 25.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	128	102	13	B	83	80	25				37				49			
2	B	128	102	14	B	83	80	26				38				50			
3	B	59	56	15	B	107	109	27				39				51			
4	B	59	56	16	B	107	109	28				40				52			
5	B	118	102	17				29				41				53			
6	B	118	102	18				30				42				54			
7	B	59	56	19				31				43				55			
8	B	59	56	20				32				44				56			
9	B	83	80	21				33				45				57			
10	B	83	80	22				34				46				58			
11	B	83	80	23				35				47				59			
12	B	83	80	24				36				48				60			

Sum tellere: 1440 ~~1330~~ =nevner: 1440 ~~1300~~

RETT KOPI BEKREFTES
Geir A. Nærø
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

Rett etter avtale med adv. fullm. Geir A. Nærø. AAM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Formt skal være fellesareal for samtlige seksjonseiere.~~
På tidligere fellesareal opprettes to nye seksjoner (loftareal).
~~Endring av bruk på samtlige seksjoner.~~

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
9.3.2004	Simon Hagen Tonny Olsen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2004.1 3035-1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/43062/105
Uthentet 2025-05-30 10:00

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

RETT KOPI BEKREFTES
GEIR A. NJÅRD
ADVOKAT
OSLO

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 132 og § 166).

6. TEGNINGER M.V.

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

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 9.3.2004		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
9.3.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift
9.3.2004 Oslo	se pkt. 7

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

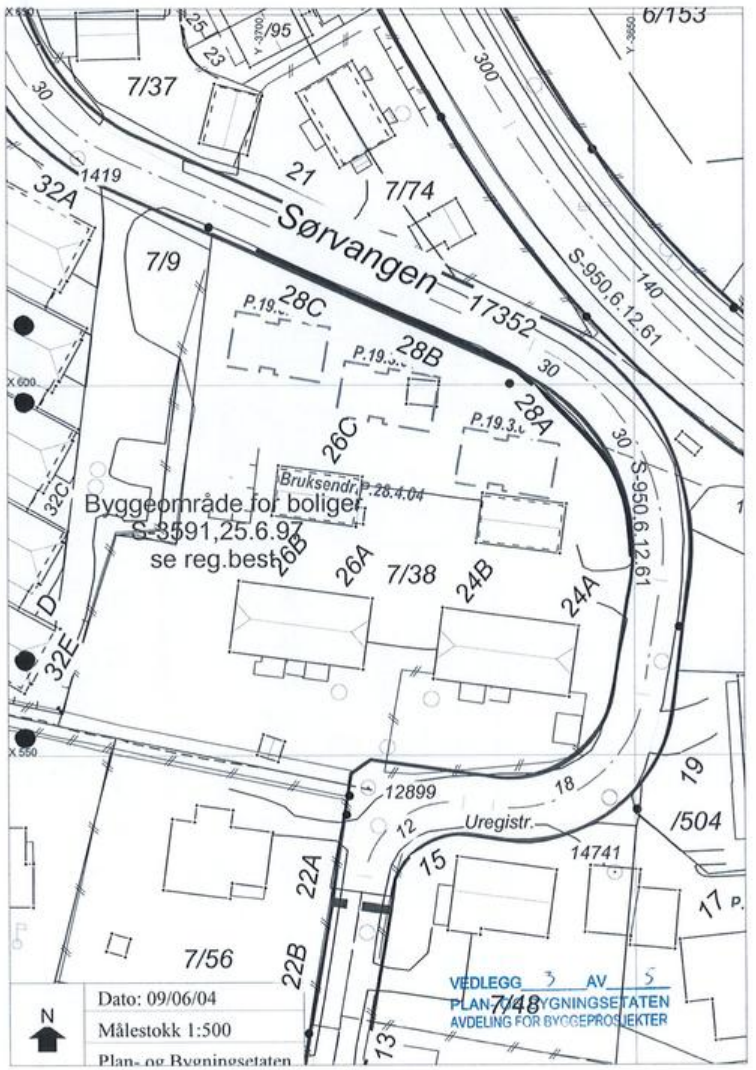
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
7	38		1-16	i Oslo	kommune

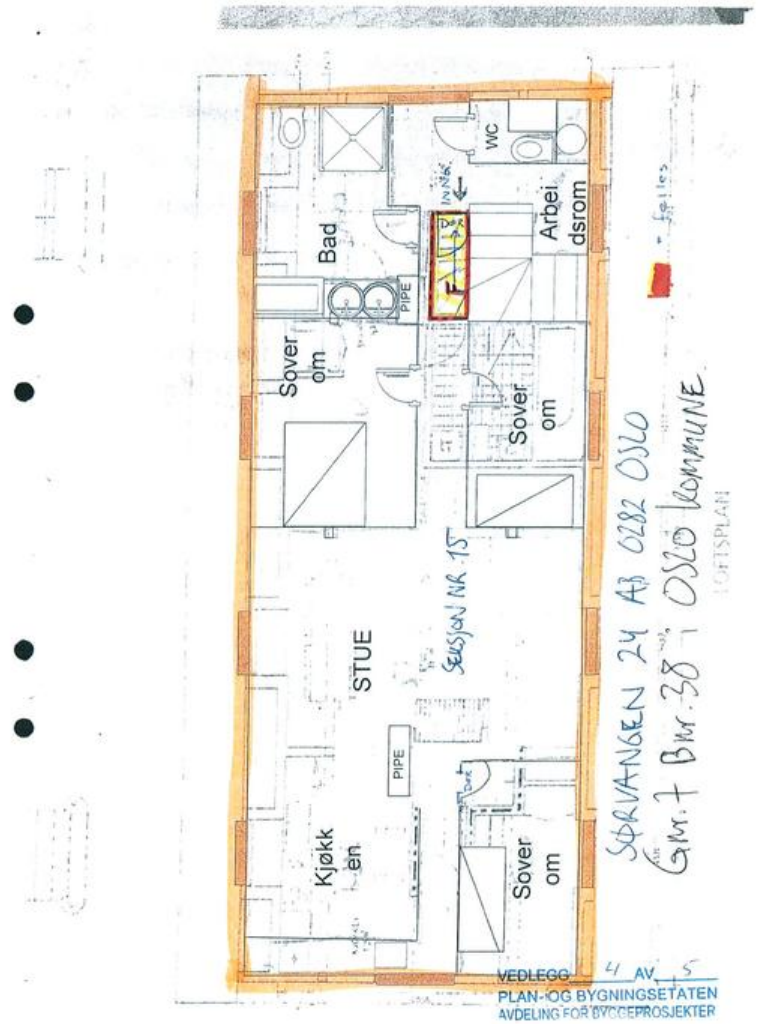
Dato: 9/6-04
Stempel og underskrift: Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

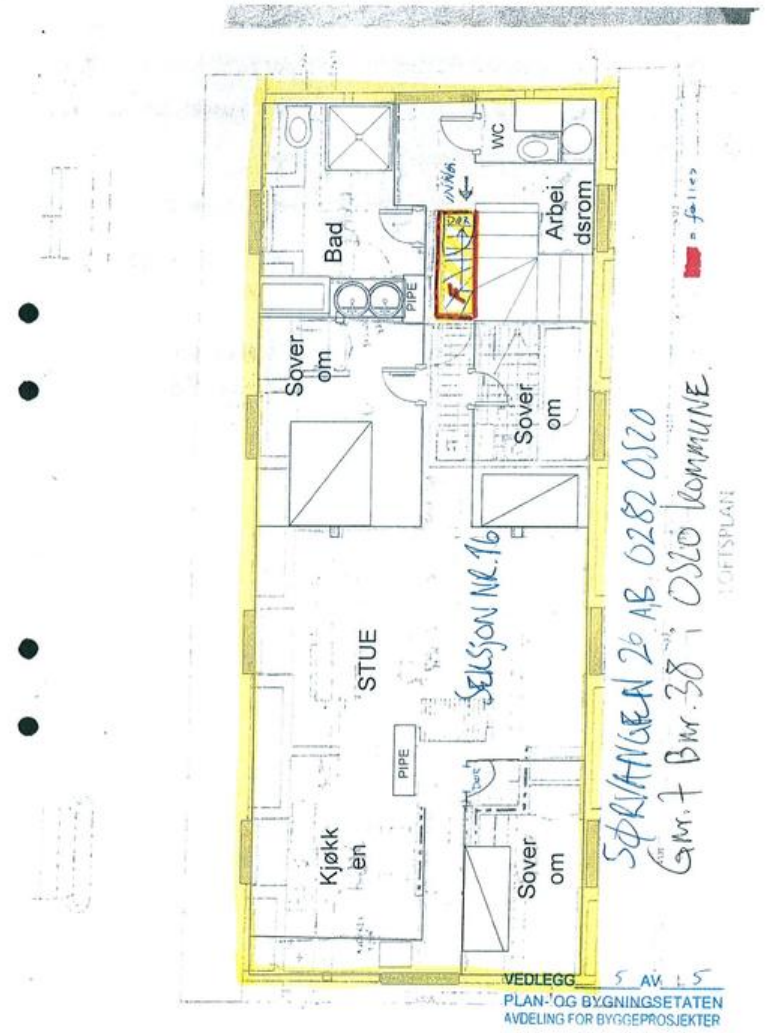
RETT KOPI BEKREFTES
Geir A. Nærø
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
9.3.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

MOTTATT
27 MAI 2004
PLAN-OG BYGNINGSETATEN


7/37
7/74
7/9
7/38
7/56
7/48
/504
6/153
Sørvangen
17352
1419
32A
28C
28B
28A
26C
26B
26A
24B
24A
22A
22B
32C
32E
12899
14741
Uregistr.
Bruksendr. P.28.4.04
Byggeområde for boliger
S-3591,25.6.97
se reg.best.
S-950.6.12.61
Dato: 09/06/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Bad
WC
Arbeidsrom
Sover om
Sover om
Sover om
STUE
Kjøkken
PIPE
SØRVANGEN 24 A, B 0282 OSLO
Gnr. 7 Bnr. 38
OSLO kommune
SEKSJON NR. 15
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


wc
Bad
PIPE
Arbei
dsrom
Sover
om
Sover
om
STUE
ELISON NR. 16
PIPE
Kjøkk
en
Sover
om
SØRVANGEN 20 AB 0282 OSLO
Gnr. 7 Bnr. 38 i OSLO KOMMUNE
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
V/CAMILLA BJERKE OLSEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 45-0032/25
Vår referanse: 3766126/26527170
Bestilling: C3 2025-05-30 (8) 46

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
78565	105	29.11.2002	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	7	38	0	0

[ ] 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

www.kartverket.no
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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59
Side 1 av 39

RETURNERES TIL **PLAN OG BYGNINGSETATEN**

ADVOKAT EINAR EDIN
POSTBOKS 3757, ELISENBERG
0208 OSLO

Begjæring om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	7	38		

TINGLYST
DAGBOKNR. 78565
29 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG PANTEREGISTERMBETE

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødsels- og Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
928 333 027	ANTHON B NILSEN AS	1/1

Doknr 78565 Tinglyst 29.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23 mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	128		13	B	83		25				37				49			
2	B	128		14	B	83		26				38				50			
3	B	59		15				27				39				51			
4	B	59		16				28				40				52			
5	B	118		17				29				41				53			
6	B	118		18				30				42				54			
7	B	59		19				31				43				55			
8	B	59		20				32				44				56			
9	B	83		21				33				45				57			
10	B	83		22				34				46				58			
11	B	83		23				35				47				59			
12	B	83		24				36				48				60			

Sum tellere: 1226 =nevner: 1226

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

FOR ANTHON B NILSENAS I HENHOLD TIL FULLMAKT :

RETT KOPI BEKREFTES
Geir A. Nærø
GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

PARTENES UNDERSKRIFTER

STIG JOHNSEN KENNETH SANDVOLD

SIDE 1 AV 3
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER, RESEKSJONERING

3035-1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59
Side 2 av 39

MOTTATT
15 JULI 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ OG
☒ 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 M.V.

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

7. UNDERSKRIFTER FOR ANTHON B. NILSEN AS I HENHOLD TIL FULLMAKT:

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, 3. juli 2002	STIG JOHNSEN KENNETH SANDVOLD	

RETT KOPI BEKREFTES

GEIR A. NÆRØ
ADVOKAT
FULLMEKTIG
OSLO

FOR ANTHON B. NILSEN AS I HENHOLD TIL FULLMAKT:

PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
03.07.02	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER, RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2002.1 STIG JOHNSEN KENNETH SANDVOLD 2035-2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

NOTAR
15 JULI 2002

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
7	38		1-14	i Oslo	**kommune**

Dato: 7/11-02
Stempel og underskrift: PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

RETT KOPI BEKREFTES
Geir A. Nærø
GEIR A. NÆRØ ADVOKAT FULLMEKTIG OSLO
07.04.02

FOR ANTHON B NILSEN AS I HENHOLD TIL FULLMAKT

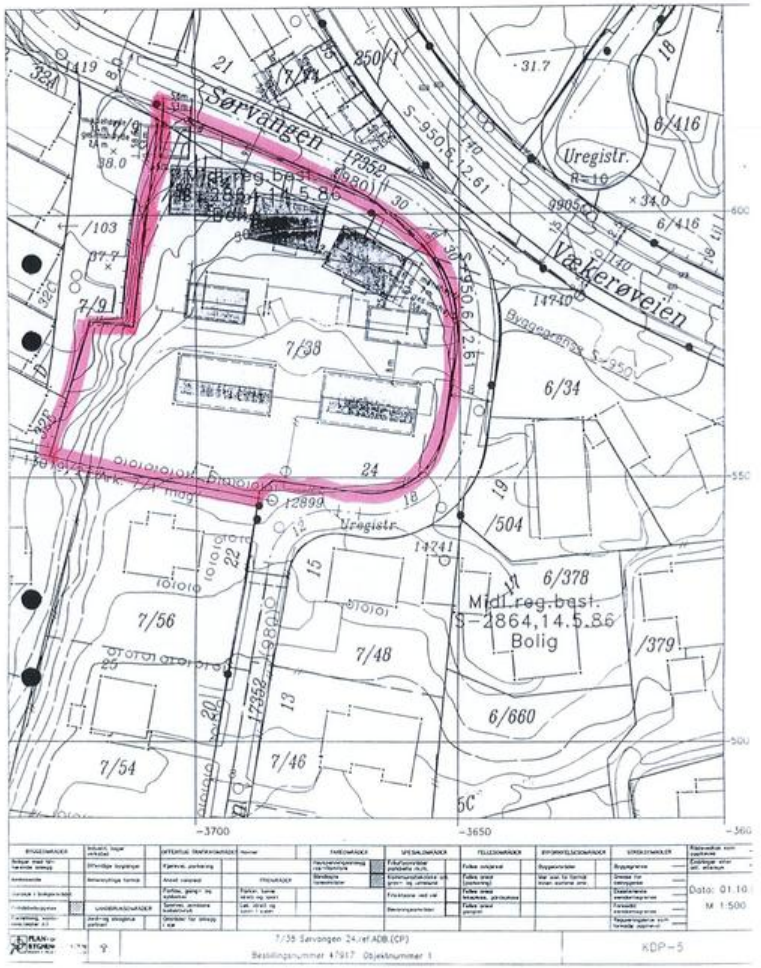
PARTENES UNDERSKRIFTER
STIG JOHNSEN
KENNETH SANDVIK

SIDE 3 AV 3
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

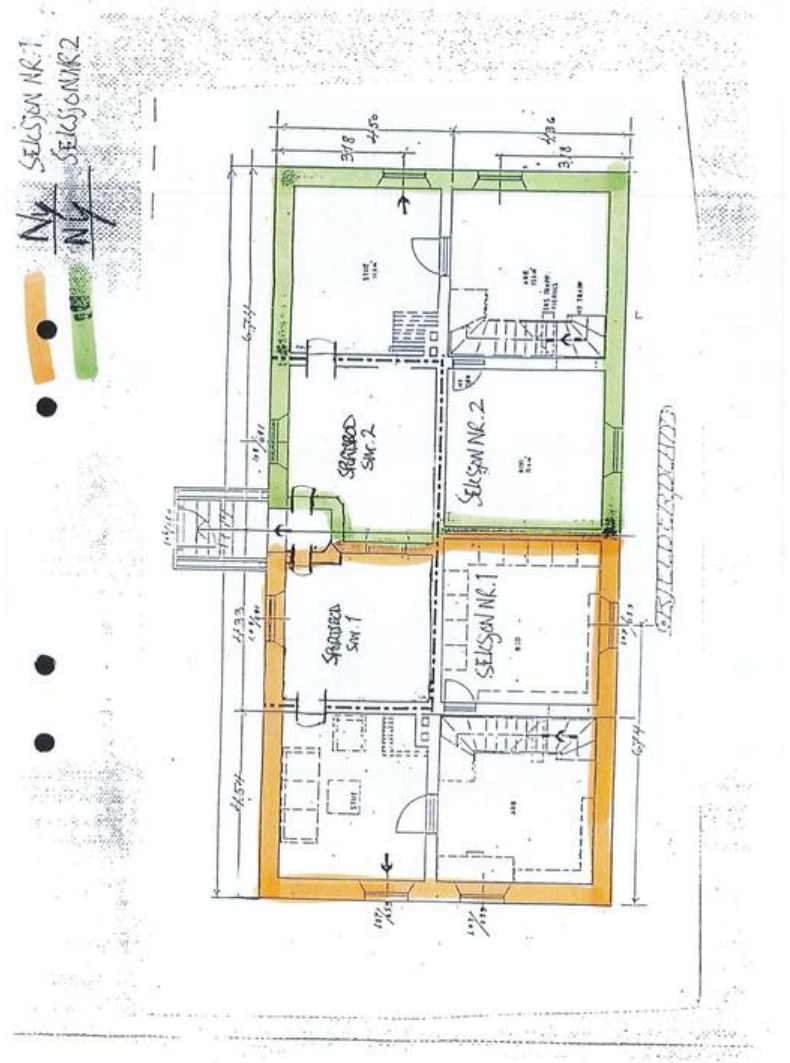
MOTTATT
15 APR 2002
PLAN OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

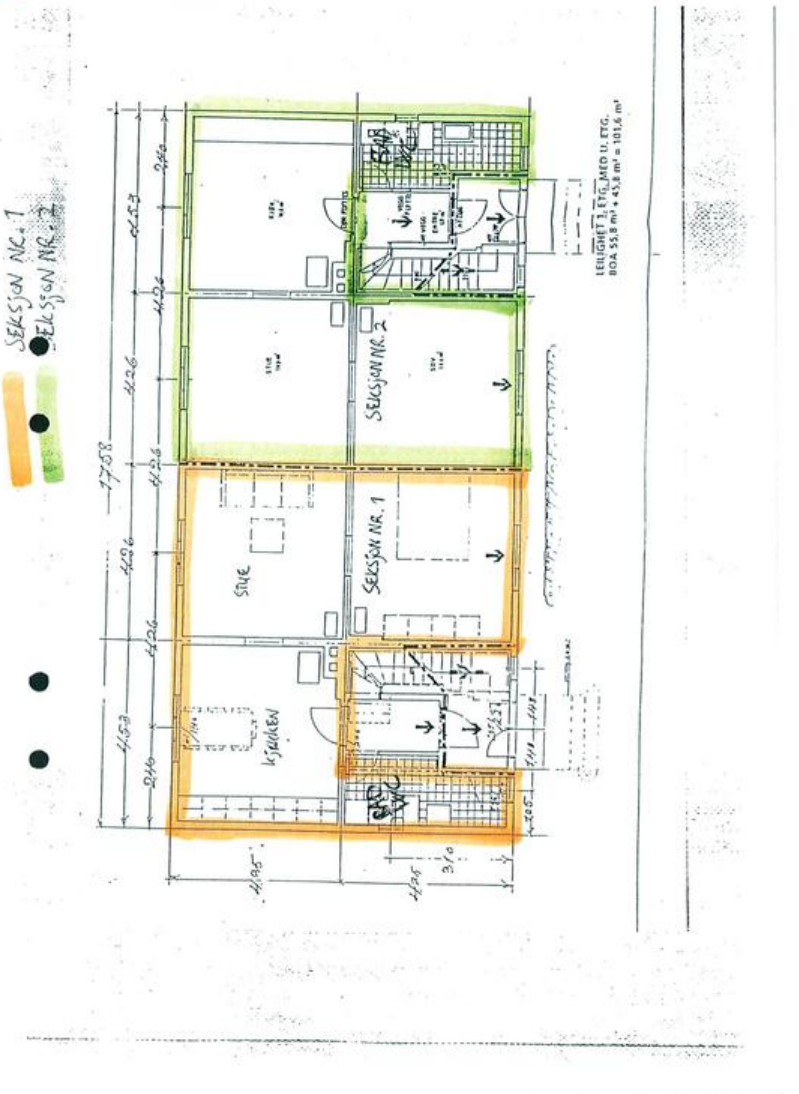


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



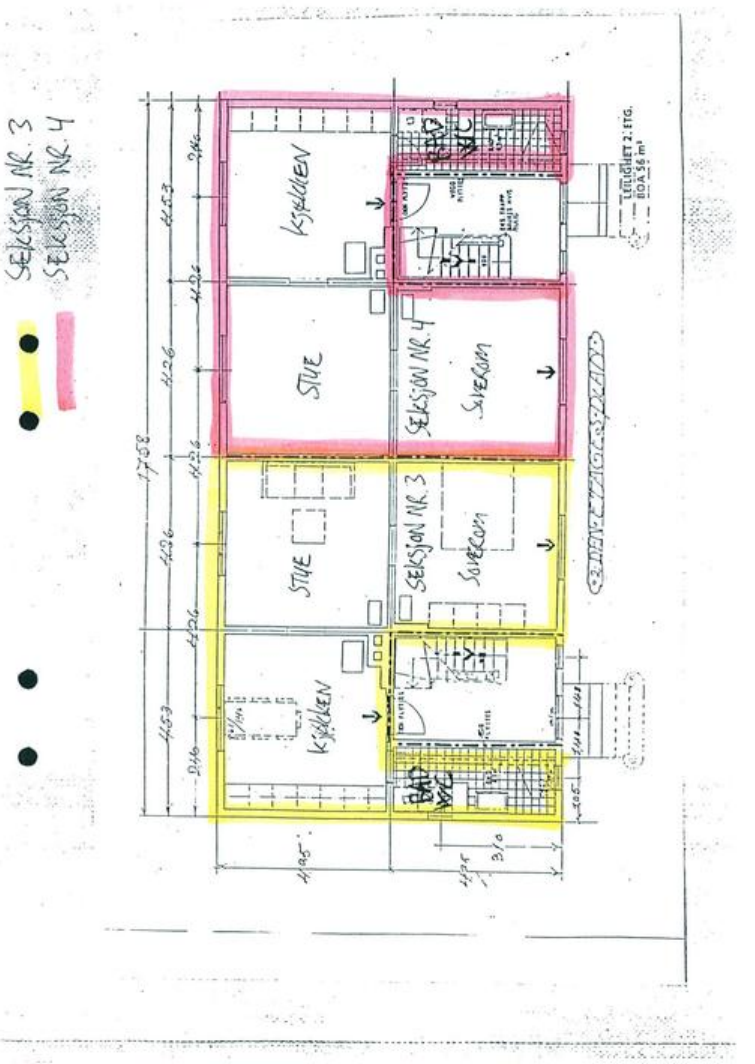
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
16 JULI 2002
MOTTATT

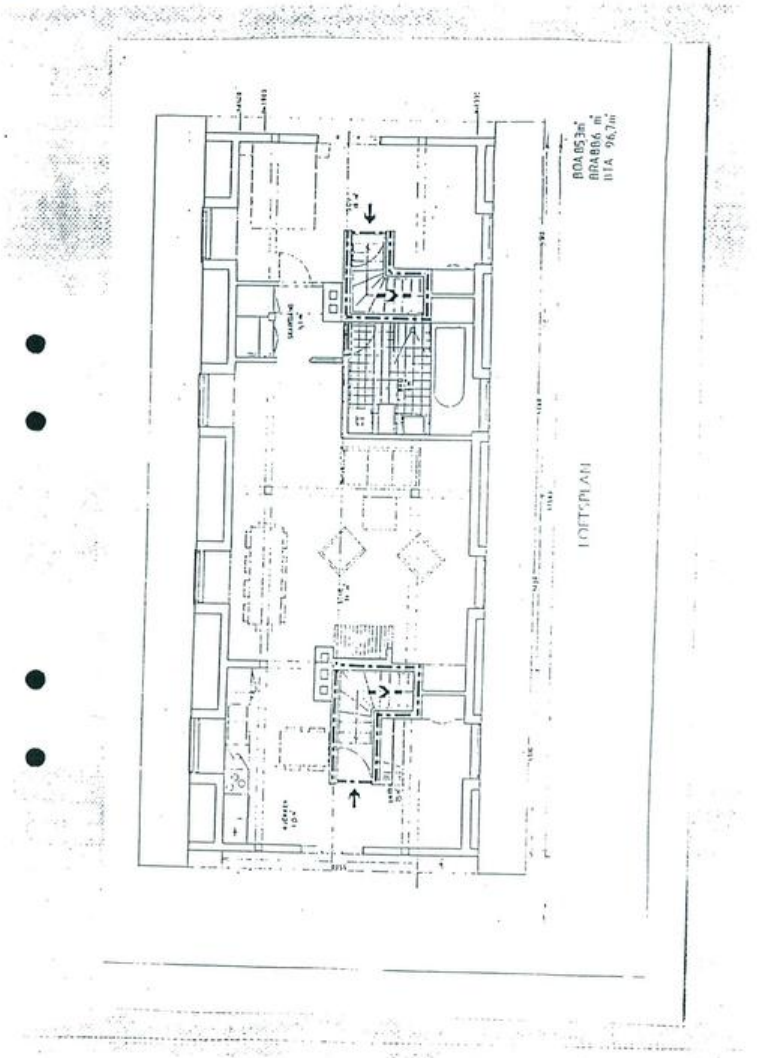
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

MOTTATT
16 JULI 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

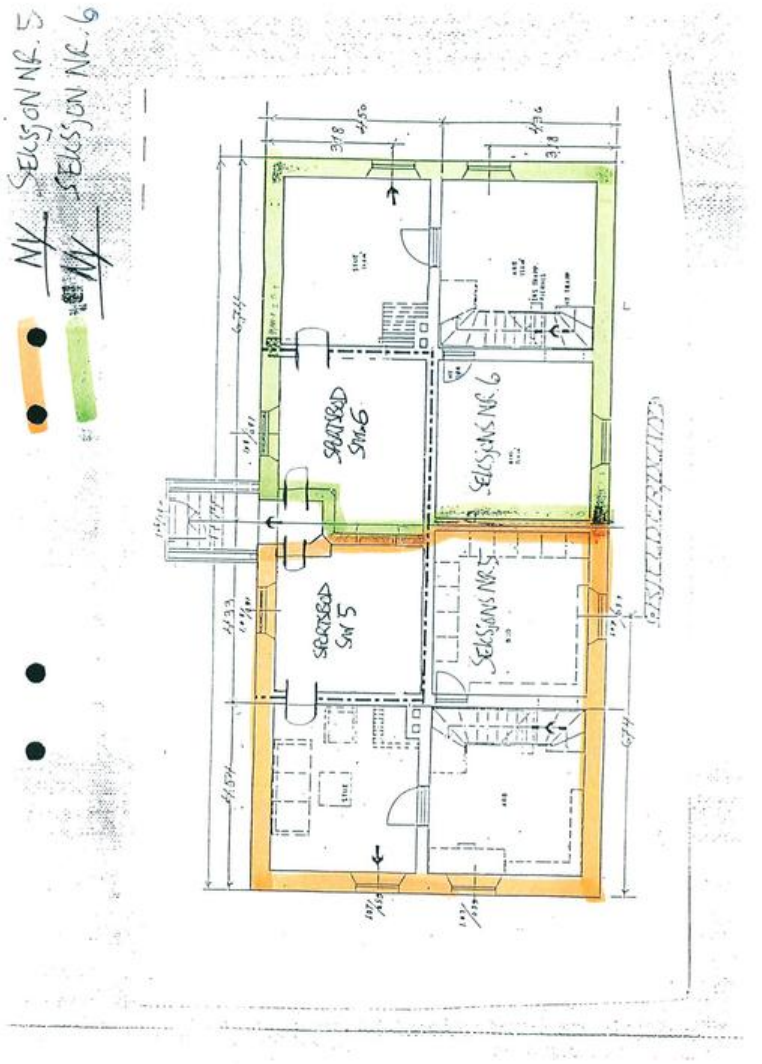
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



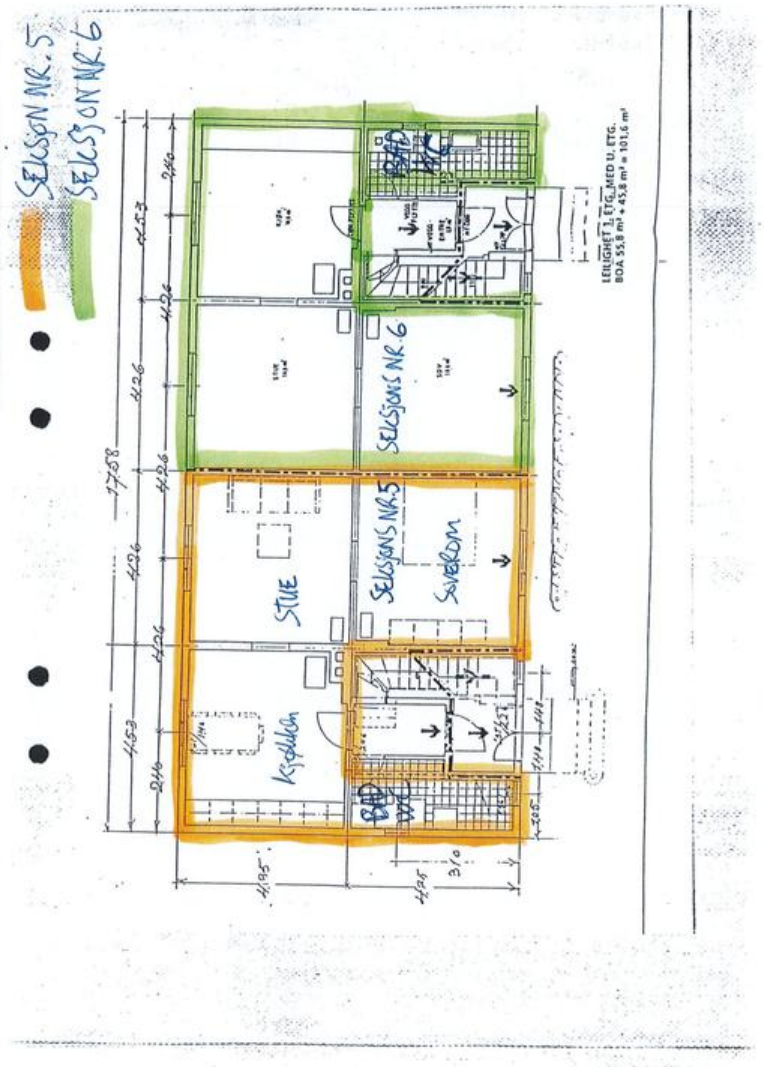
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
16 JULI 2002
MOTTATT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

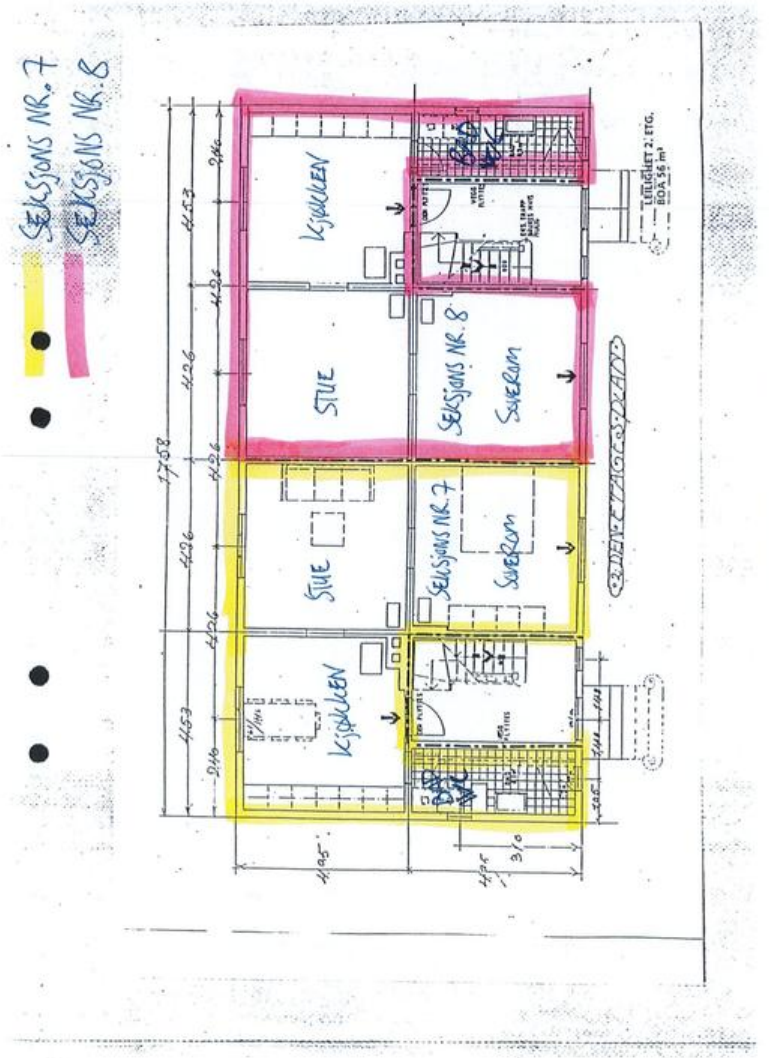


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

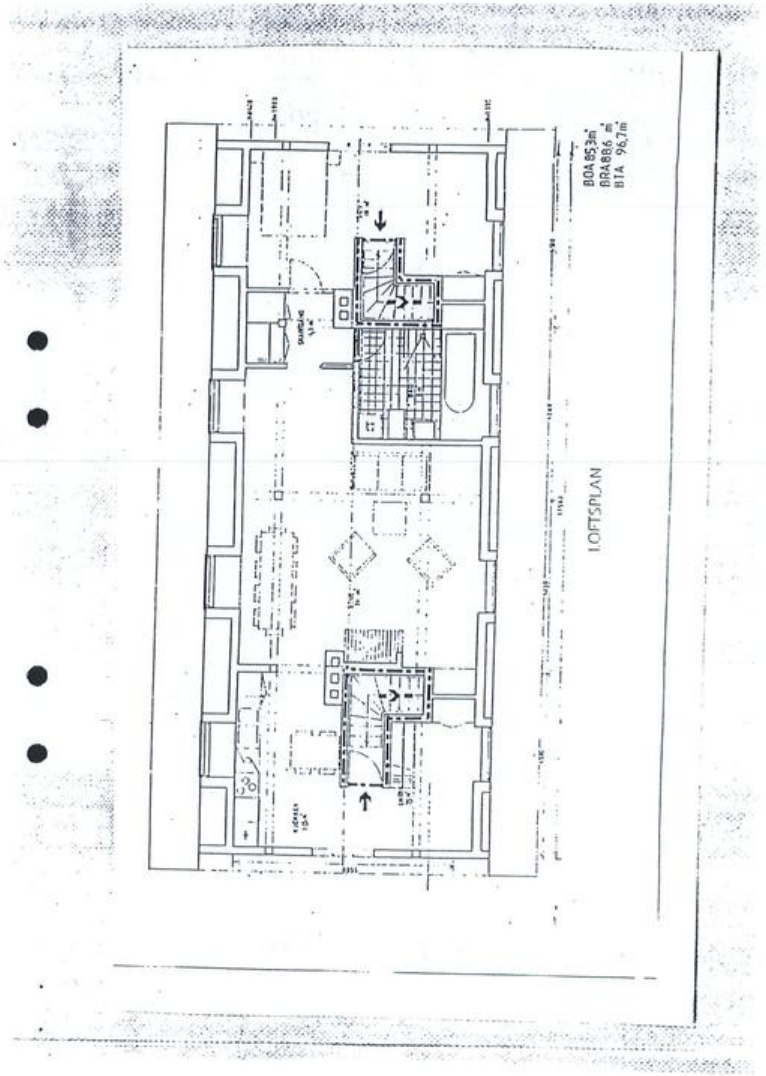


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

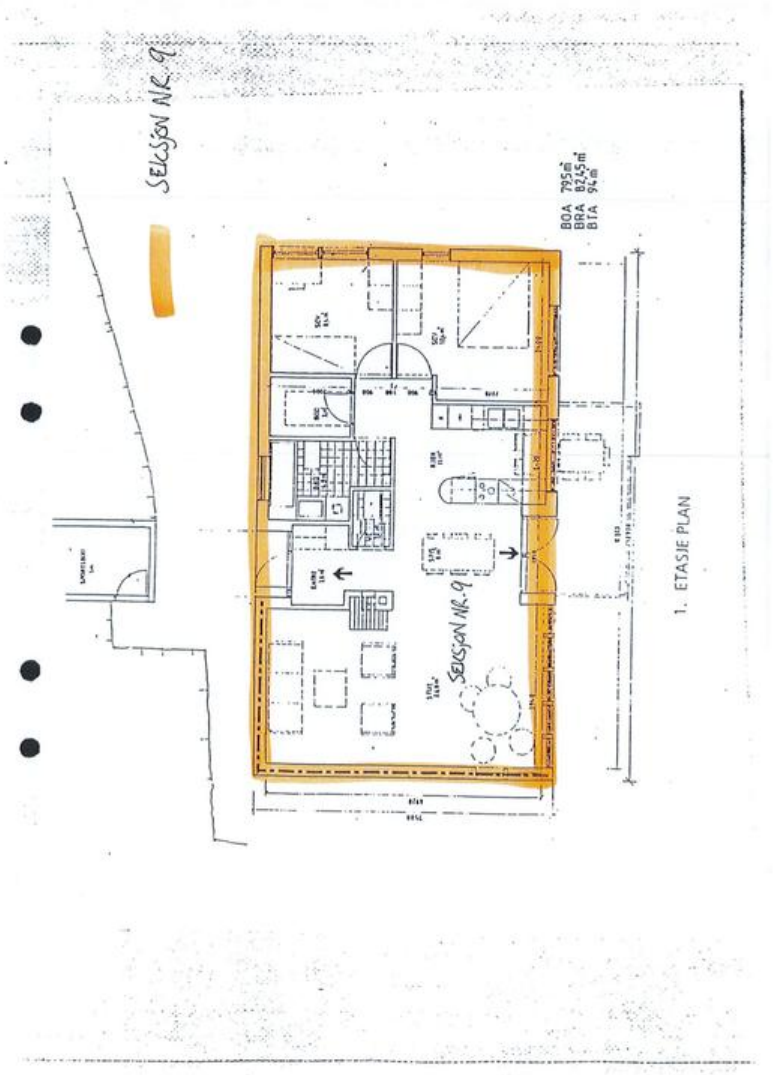
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59
Side 19 av 39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59
Side 20 av 39

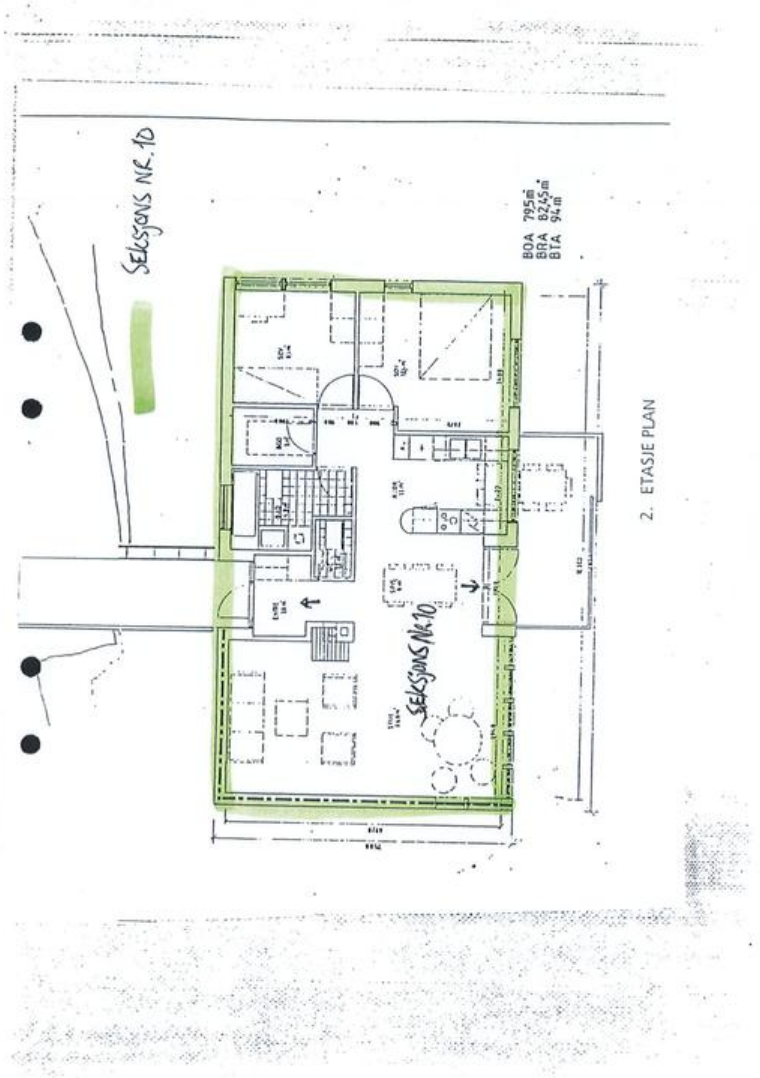

BOA 85,3m²
BRA 86,6 m²
BTA 96,7m²
LOFTSPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

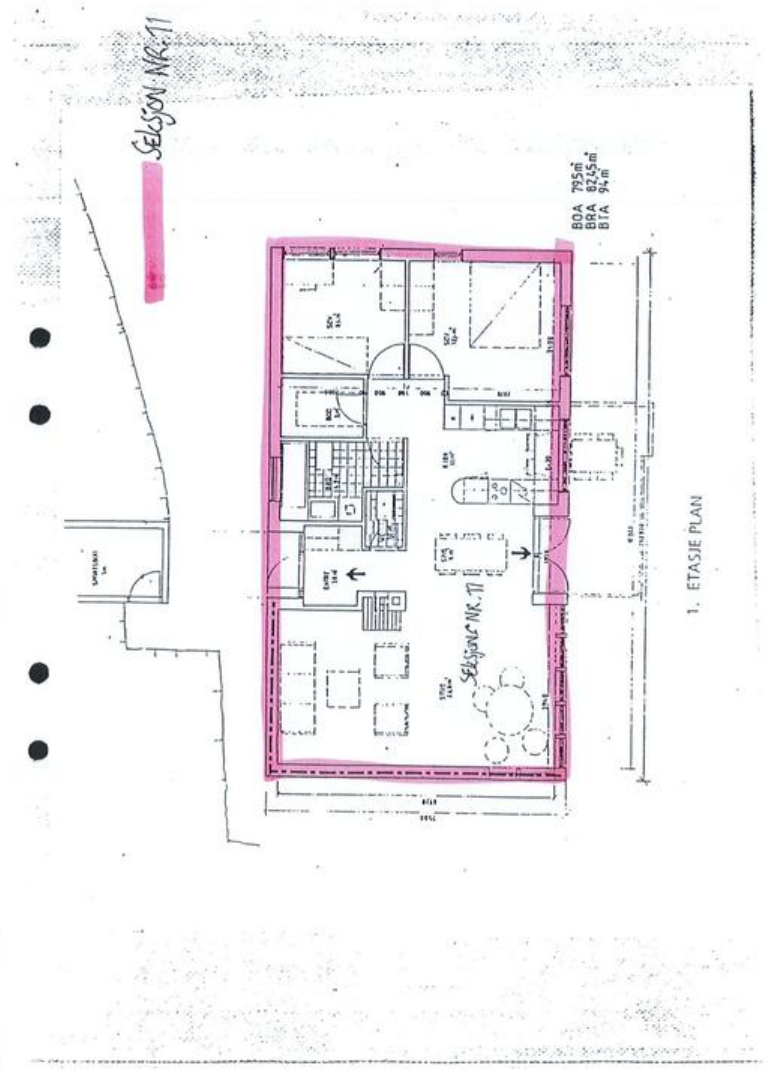
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



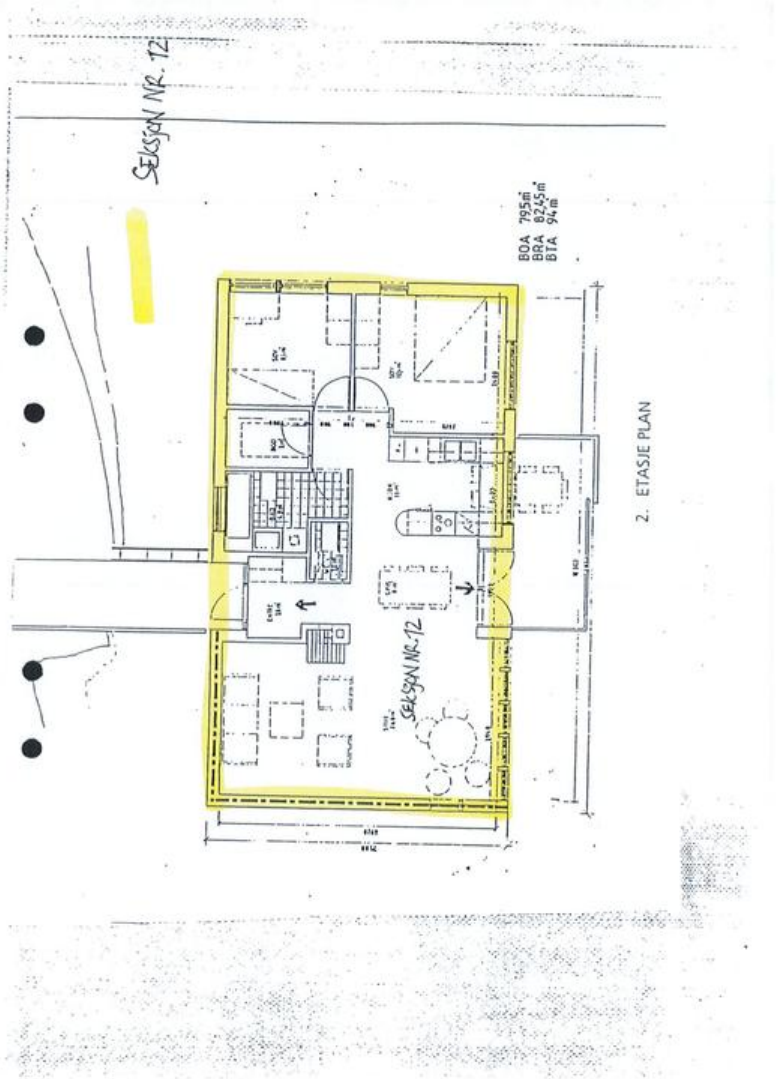
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

NOTTATT

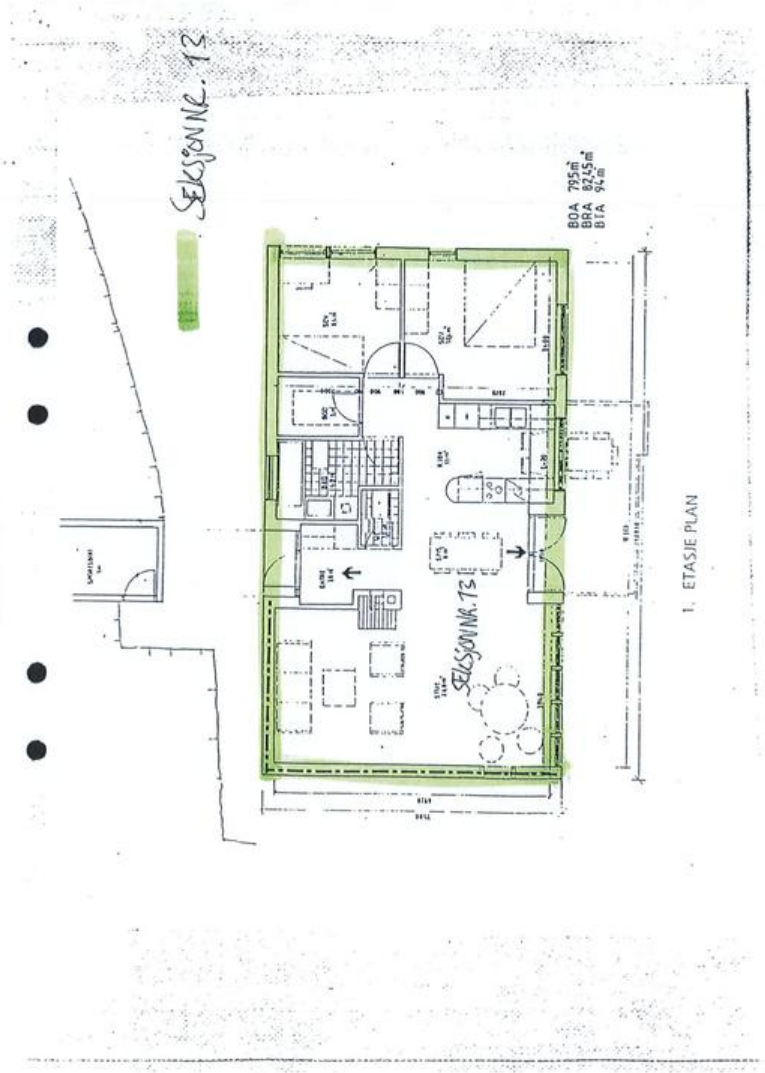
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



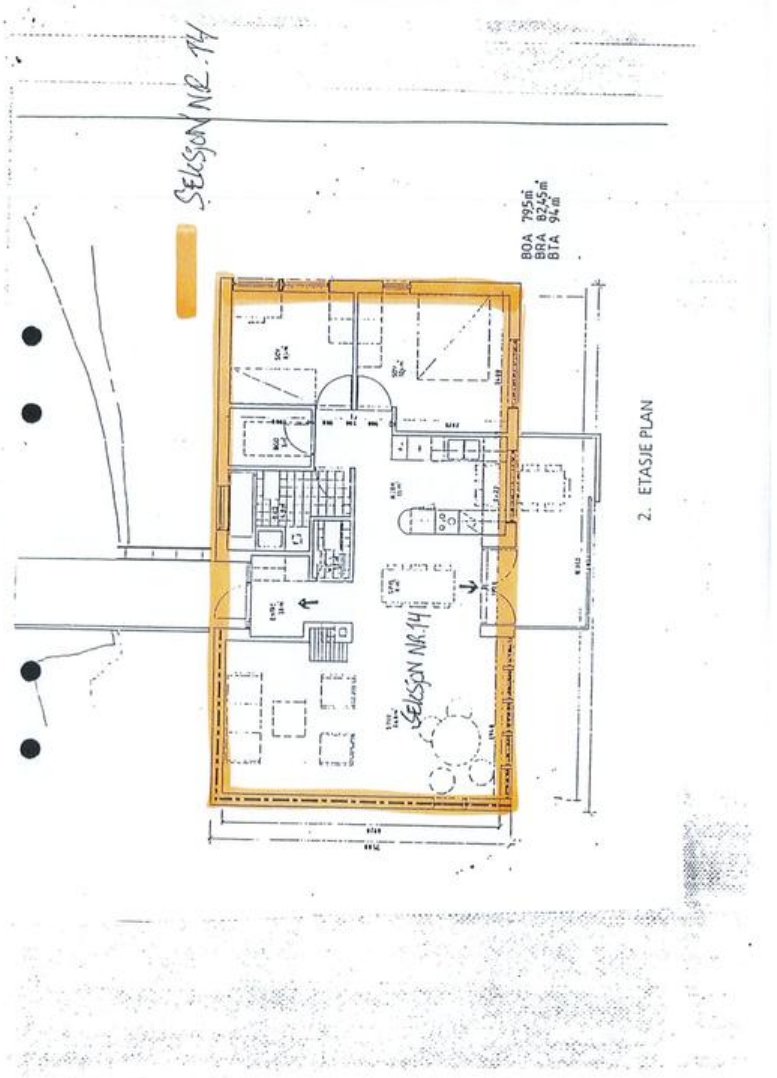
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59


SEKSJON NR. 12
BOA 79,5m²
BRA 82,5m²
BTA 94m²
2. ETASJE PLAN
SEKSJON NR. 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59


SELKSJON NR. 141
BOA 795m²
BRA 824,5m²
BTA 94 m²
2. ETASJE PLAN
SELKSJON NR.141

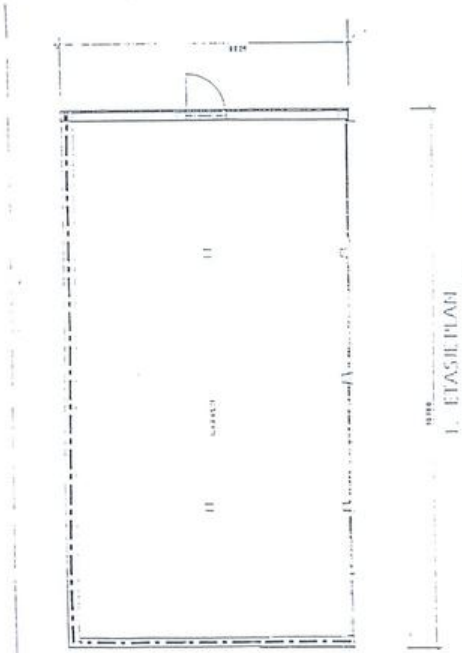
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59

MOTTATT
16 JULI 2002

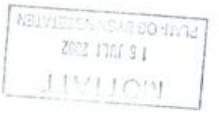
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



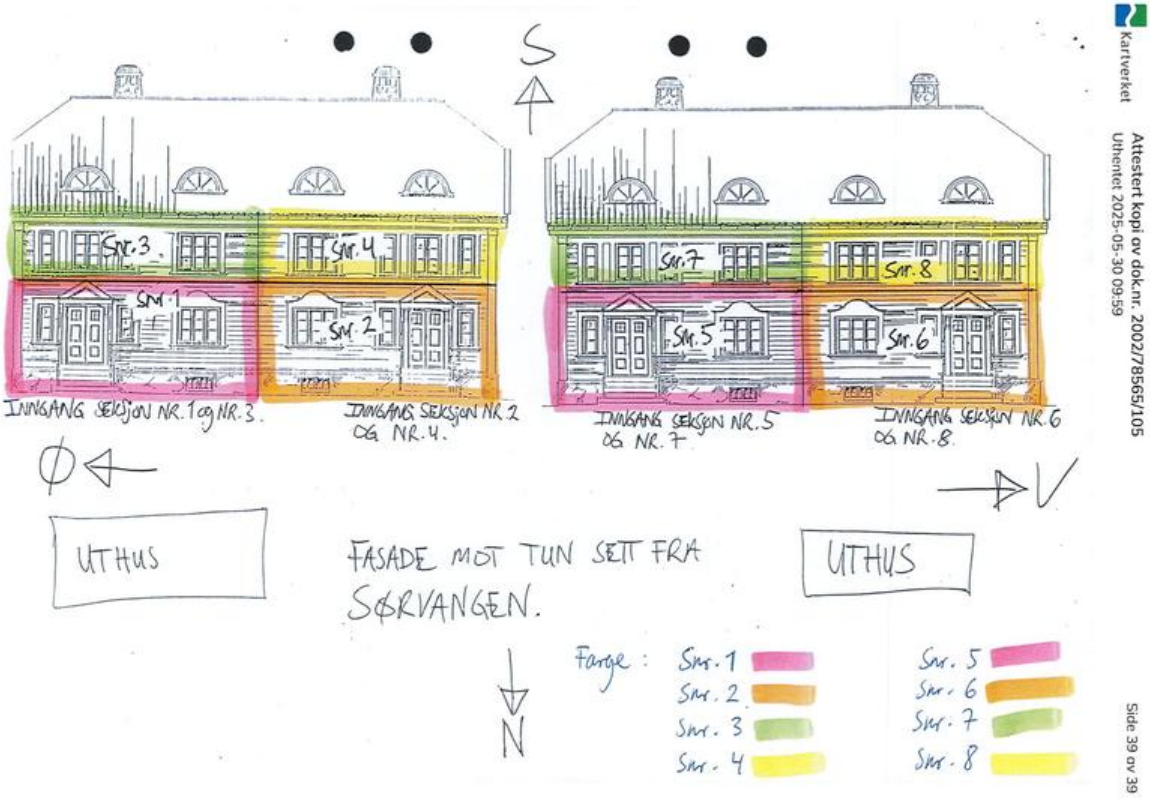
1. ETASJE PLAN

ENEBOLIG/(HUS PÅ TOMT)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/78565/105
Uthentet 2025-05-30 09:59



Side 39 av 39

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 45-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørvangen 26B 0282 OSLO

Betegnelse: Gnr 7, bnr 38, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no