

Haarklous plass 15B



Velkommen til

Haarklous plass 15B



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2025

Rolig og idyllisk på Torshov

Lys og stilren 2-r hjørneleilighet pusset opp i 2016 - Vender i sin helhet mot fredelig bakgård - Peis - Varmtvann inkl.

Prisantydning	5 150 000,-
Fellesgjeld	199 677,-
Omkostninger	135 070,-
Totalpris	5 484 747,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 457,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1932

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys, stilren og gjennomført 2-roms hjørneleilighet som i sin helhet vender mot idyllisk bakgård. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet med Torshovdalen som nærmeste nabo.

Den frodige og idylliske bakgården inneholder bla. sittegrupper, lekeapparater, sykkelparkering og flott beplantning.

Her har du en romslig og innbydende leilighet med god beliggenhet i byggets 2. etasje. Leiligheten inneholder entré med skapplass, åpen kjøkken- og stueløsning, lunt soverom og flislagt bad.

- Moderne kjøkken pusset opp i 2016
- Stilrene overflater fra 2016 med en-stavs parkett og behagelige fargevalg
- Moderne, innebygd peisovn i stuen
- Store vindusflater med fint utsyn mot bakgård
- Vinduer byttet i 2021
- Tre boder
- Akto. varmtvann og internett (fiber) inkl.
- IN-ordning

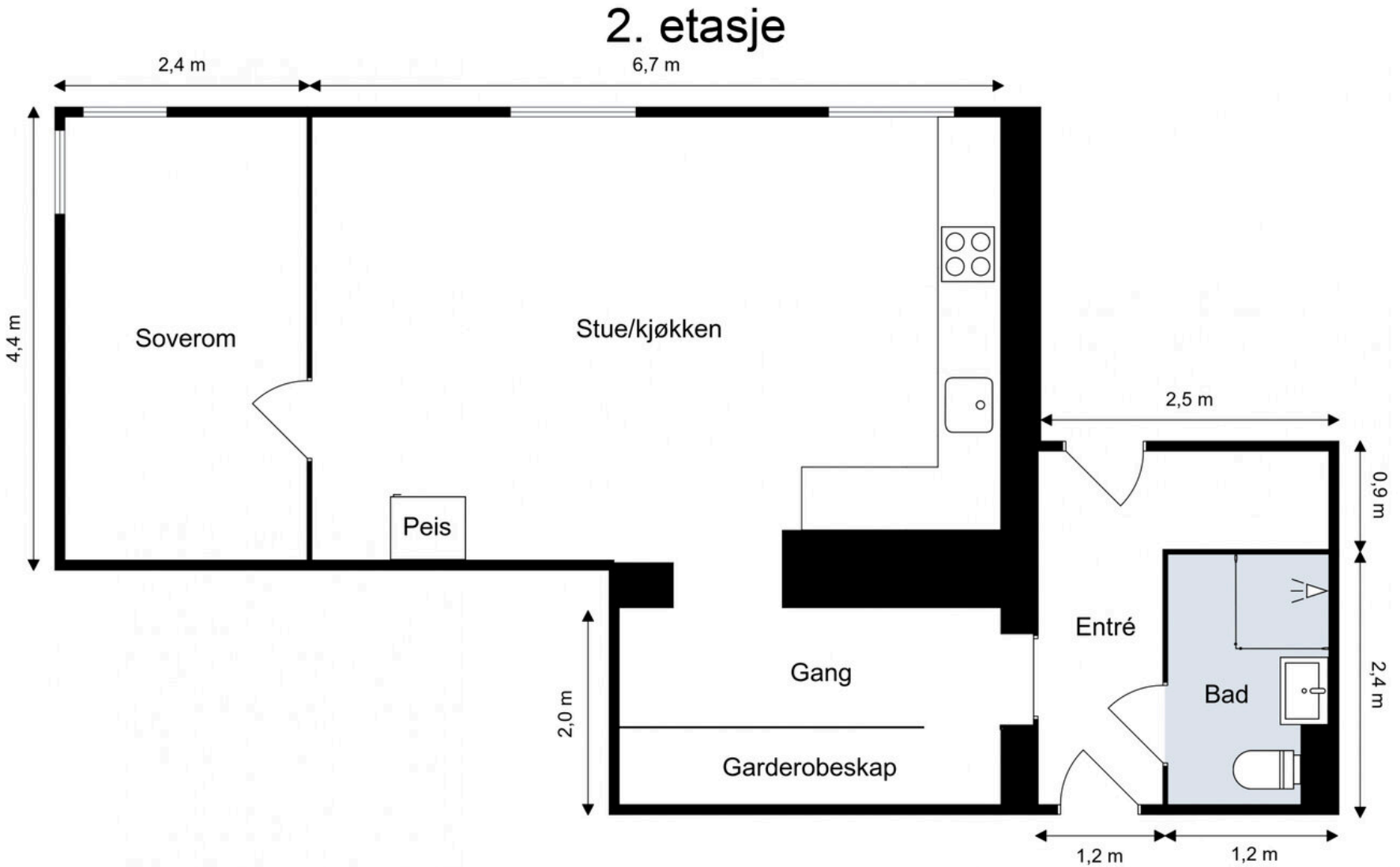
Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	69 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.


2. etasje
2,4 m
6,7 m
4,4 m
Soverom
Stue/kjøkken
Peis
2,5 m
0,9 m
Entré
Gang
Bad
2,4 m
2,0 m
Garderobeskap
1,2 m
1,2 m









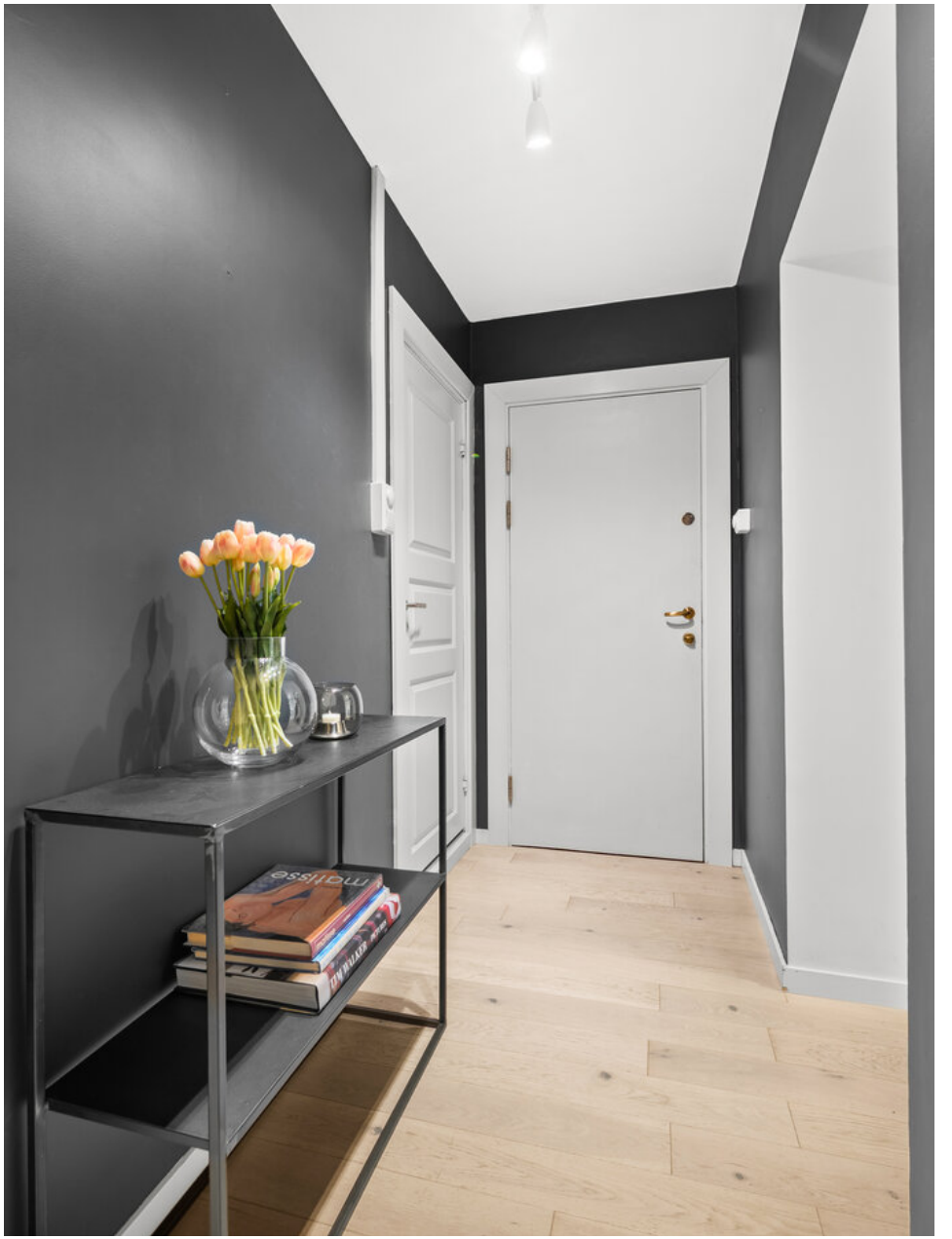












Informasjon

Haarklous plass 15B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0196/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224, bnr 119, snr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mads Lundgaard

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
199 677,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 349 677,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
133 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 484 747,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 497 447,- (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
1932

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm.

Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. En loftsbod med gulvflate på ca. 4,1 m^2. og to kjellerboder på henholdsvis ca. 0,5 og ca. 4,6 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen har to inngangsdører slik at man har tilgang til leiligheten fra begge sider av boligblokken. Du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk i boligen som i stor grad ble pusset opp i 2016. I entreen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy, og videre inn i mellomgangen har man en stor skyvedørsgarderobe. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2016. Innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Glassplate på vegg over koketopp og oppvaskkum. Hvitevarene er integrerte, og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er kullfilterventilator over kokeplass. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med rikelig arbeidsplass og godt med lagringsplass i både skap og skuffer. Ved kjøkkenet er det god plass til stort spisebord. Den åpne løsningen med stue gjør det enkelt å underholde gjester mens man holder på med matlaging.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord ved kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og hyggelig utsyn mot den frodige bakgården. Leiligheten har stilrene overflater fra 2016 med pen en-stavs parkett, nedsenket himling med downlights og lune fargevalg. Noe som gir et gjennomført og moderne uttrykk. Den nydelige, innebygde peisovnen varmer godt på kaldere dager og er med på å skape en hyggelig stemning i rommet. Det ble utført rehabilitering av pipene i regi av sameiet i 2015. Den åpne og sosiale løsningen legger til rette for flere naturlig innredningsalternativer.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og innbydende hjørnesoverom vendt mot rolig bakgård. Soverommet har lysinnslipp fra to sider av rommet og har gode lysforhold. På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap.

Bad:
Tidløst, pent bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsinnredning med skuffer, servant nedfelt i innredning og vegghengt speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppgradert i 2016 med nye gulvfliser, og ble ellers pusset opp i 2009 i regi av sameiet.

Overflater:
Gulv: Gulv med en-stavs parkett og fliser på badet.
Vegger: Vegger med malte plater og betong. Flislagte vegger på badet.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,49 meter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det lagt flis på flis baderomsgulv i 2016. Videre er det installert ny servant og servantskap, samt nytt blandebatteri på baderom i 2019 v/rørlegger Johan Göran Persson. Arbeid utført av Flislegger Mathias Friis.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i følge forrige eiers egenerklæringsskjema.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført utskifting av samtlige vinduer og ballongdører i borettslaget i 2021. Vindu entreprenøren AS.

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: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det gjort en oppgradering av hele det elektriske anlegget i leiligheten, utenom baderom, i 2016. Elfag Expert AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført kontroll av det elektriske anlegget gjennom el-tilsynet i 2021. Ingen merknader.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Utført kontroll av det elektriske anlegget gjennom el-tilsynet i 2021. Ingen merknader.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I henhold til forrige eiers prospekt: - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er bom under to fliser. Flisene er på det nærmeste løse og man kan høre det «knepper» i de.

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: Rotter registrert i Nordkappgata ved Joker for endel år siden.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det utført pipeløp rehabilitering i regi av sameie i 2015 og installert ny IKEA kjøkkeninnredning i leiligheten i 2016.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1932.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med plater e.l.

Leiligheten:
- Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2021.
- Lyd- og brannklassifisert entrédører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket er målt gjennom stuerommet.

- Overflater vegger og himling bad:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene.
Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l.
Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger.
Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk kjøkken:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG3.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Seksjonseier skal varsle styret om utleie av sin seksjon slik at dette kan registreres,

også ved leietakerskifte.
Styret minner om at seksjonseiers fortsatt plikter å ha oppsyn med sin seksjon, herunder nødvendig vedlikehold.
Styret forholder seg til seksjonseier ved brudd på husordensregler og sameiets vedtekter, og det er seksjonseiers ansvar å påse at sin leietaker følger disse reglene og bestemmelsene.
- Utleieforholdet skal ikke medføre ulempe for sameiet.
- Påvist gjentatt mislighold av dette husordensreglementet eller sameiets vedtekter berettiger at styret kan begjære avslutning av utleieforholdet.
- Ved manglende håndhevelse av dette fra seksjonseiers side har også styret hjemler i lovverk for sanksjonering av den enkelte seksjonseier – i ytterste konsekvens kan dette oppfylle vilkår for å gi salgspålegg av seksjonen.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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:
- Innebygd peis i stuen.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Panelovner.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 457,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto varmtvann, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter lån 8398.72.54222: 120,-
Felleskostnader drift: 2 382,-
Avdrag lån 8398.72.54222: 44,-
Avdrag lån 8398.72.01463: 229,-
Avdrag IN-lån: -351,-
Renter IN-lån: 1 201,-
Avdrag IN-lån: 643,-
A konto varmtvann: 393,-
Renter IN-lån: -654,-
Renter lån 8398.72.01463: 450,-

Felleskostnadene inkl. á konto beløp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 937,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 587 746,- 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.

Sameiet Søndre Åsen kvartal VI, orgnr. 993370541

Om sameiet

- Sameiet består av 188 Boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Sameiets navn er Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI med organisasjonsnummer 993 370 541.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Usbl Boservice AS har ansvaret for vaktmestertjenesten, og Absolutt Rent AS har ansvaret for renhold i trappeoppgangene.

Gjennomført vedlikehold:
- Rehabilitering av piper ble gjennomført i 2015.
- Utskiftning av vinduer/balkongdører ble gjennomført i 2021.
- Nye lamper (ferdigstilt): Alle lamper i oppgangene samt kjellere og loft ble skiftet høsten 2023.
- Nytt fibernett (igangsatt): OBOS Open Net ble valgt og installasjonen av nytt fibernett ble påbegynt i februar 2024.
- Maling av oppganger (avventet): En større renovering er ønskelig og sittende styre anbefaler neste års
styre til å prioritere oppgradering i neste periode.
- Nytt helhetlig brannvernsystem (avventet): Det nåværende brannalarmsystemet er fragmentert og utdatert. På grunn av de økte kostnadene har styret vedtatt å ikke igangsette prosjektet før kostnadene er på et akseptabelt nivå for våre sameiere. En eventuell igangsettelse vil skje etter vedtak på ordinært- eller ekstraordinært årsmøte.
- Nye dører (avventet): Ytterdørene og det tilhørende callingsystemet er slitt og holder lav kvalitet. Styret har hentet inn flere tilbud på dette, men styret ser seg nødt til å gå en ny runde da tilbudene ikke var tilstrekkelige.

Rettslig skritt for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS.
En større vannlekkasje (kjøleveske) fra kjølerommet til Joker butikken medførte betydelige skader i kjelleren i Nordkappgata 34.. I samarbeid med USBL prosjekt har det blitt hentet inn flere fagfolk som har gjennomført undersøkelser og vurderinger av kjelleren. Rapporten fra rådgivende ingeniør konkluderer med at konstruksjonen er svekket, og at det er behov for utskifting av etasjeskille under kjølerommet til butikken. Styret har med bistand fra USBL prosjekt engasjert MA entreprenør til å utføre denne jobben.

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

025,99. Samlet utgjør sameiets økonomiske tap ca. kr 4 330 000. Seksjonen eies av en næringsdrivende som leier ut butikklokaler. Disse har tidligere delvis akseptert ansvar for lekkasjen som kom fra kjølerommet i Jokerbutikken. Sameiet har engasjert advokat som følger opp saken. Dette er finansiert av sameiets forsikringsselskap. De juridiske vurderingene er at kjelleren har blitt skadet som følge av kjølerommet til seksjonseier, og sameiets vedtekter samt lovverk, ansvarliggjør seksjonseier for skader på fellesarealer i sameiet. Sameiet valgte i første omgang å rette et krav mot forsikringsselskapet, men kravet ble avslått. Neste skritt i denne saken er å sende inn stevning til Oslo Tingrett. Rettslige prosesser er både tid- og kostnadskrevende og i den forbindelse ønsker vi årsmøtet sin vurdering av ev. videre rettslige skritt. Styret har innhentet en juridisk vurdering av prosessrisikoen som vi informerer om på årsmøtet.
Det ble stemt over om det skal sendes inn stevning til Oslo Tingrett for inndrivelse av krav mot Carl Kjelsens vei 21 B AS.
Forslaget ble vedtatt.

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

Styret foreslår at årsmøtet vedtar oppussing av oppganger, utskifting av oppgangsdører og oppgradering av porttelefonanlegget til en budsjettramme på kr 5 000 000,-.
Forslaget ble vedtatt.

Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering
Styret foreslår at finansieringen av rehabiliteringen finansieres ved kapitalinnkalling av kr. 4.000.000,-. Overskytende beløp dekkes av oppsparte midler. Ved kapitalinnkalling varierer innskuddet fra kr. 9.106,- til kr. 26.416,- avhengig av størrelsen på leiligheten.
Forslaget ble vedtatt.

Kapitalinnkallingen vil dekkes av kjøper, uavhengig av tidspunkt for overtagelse.

Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger
Årsmøtet ber styret om å installere vannmålere på alle felles inntaksledninger i sameiet.
Forslaget ble vedtatt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 199 677,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: 83987163103, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64.0104
Saldo per 26.05.2025: 33 749 165
Andel av saldo: 98 493

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 118 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 118 000
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987201463, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65.0069149
Saldo per 26.05.2025: 9 710 193
Andel av saldo: 79 890
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987254222, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 26.05.2025: 3 975 085
Andel av saldo: 21 295
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

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.

Fellesformue

Kr 11 185,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 660 951,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 2 055 160,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Seksjonseier skal varsle styret om utleie av sin seksjon slik at dette kan registreres, også ved leietakerskifte.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er som hovedregel tillatt med husdyr i seksjonene. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere, og ved påvist gjentakende mislighold kan styret kreve husdyret permanent bortvist fra eiendommen. Det er båndtvang i bakgården.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1441750

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 992 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Torshov, midt i mellom Oslo sentrum og Marka. Boligen ligger sentralt til med kort gangavstand til alt av forretnings- og servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og avskjermet. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

Leiligheten ligger midt mellom to parker (Torshovparken og Torshovdalen). I Torshovparken er det minigolf, volleyballbaner, fotballbane og basketbanen samt utendørs treningsanlegg. På vinteren er det skøytebane i parken. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og søndagsåpen Joker og Bunnpris. Meget hyggelig lokal kafe/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Få minutters gange til Bruun Larsen og Lasarette vinbar, eller norgeskjente slakter Strøm-Larsen. I tillegg er det verdt å besøke Grisen på Torshov torg og Liminal.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Kun ca. 10 min å gå til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Busstoppet «Torshovparken» er 3 minutters gange unna, og her kjører 20-bussen mellom Skøyen og Galgeberg, samt 30 bussen mellom Bygdøy og Nydalen. Trikkestoppet Torshov ligger ca 7-8 min gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1934. 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.

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 bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Nordkappgata 21, 23, 27 og 31 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202551052
Jolly Kramer-Johansens gate 8 - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202552054
Johan Svendsens gate 25 - Fasadeendring - Montering av takvinduer. Saksnummer 200810176

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:

301/224/119/64:
01.05.2025 - Dokumentnr: 480525 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.05.2008 - Dokumentnr: 418403 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/10225

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.

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: 0,80% av salgssum
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 783,-

Samlet skal selger betale kr. 128 171,- 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 29. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Haarklous plass 15B

Haarklous plass 15B

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (...	**6 min**
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**8 min**
655 elever, 36 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**10 min**
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**15 min**
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**22 min**
392 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**23 min**
600 elever, 20 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	**9 min**

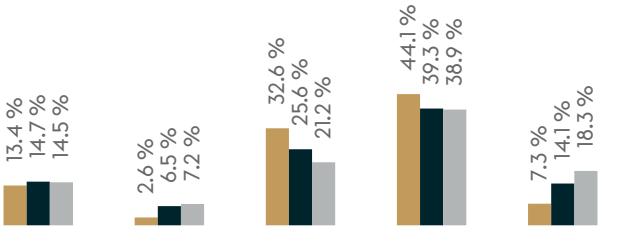
Offentlig transport

Sæveruds plass	**3 min**
Linje 30	0.2 km
Sinsenterrassen	**9 min**
Linje 17	0.6 km
Sinsen	**9 min**
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsen stasjon	**12 min**
Linje RE30, R31	0.9 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år)	**2 min**
45 barn	0.1 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	**5 min**
63 barn	0.4 km
Ragnas Hage (0-5 år)	**5 min**
126 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Opplevd trygghet

Trygt 63/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	1 min
Torshovdalen	4 min
Mudo Torshov	10 min
Sandaker Treningssenter	11 min

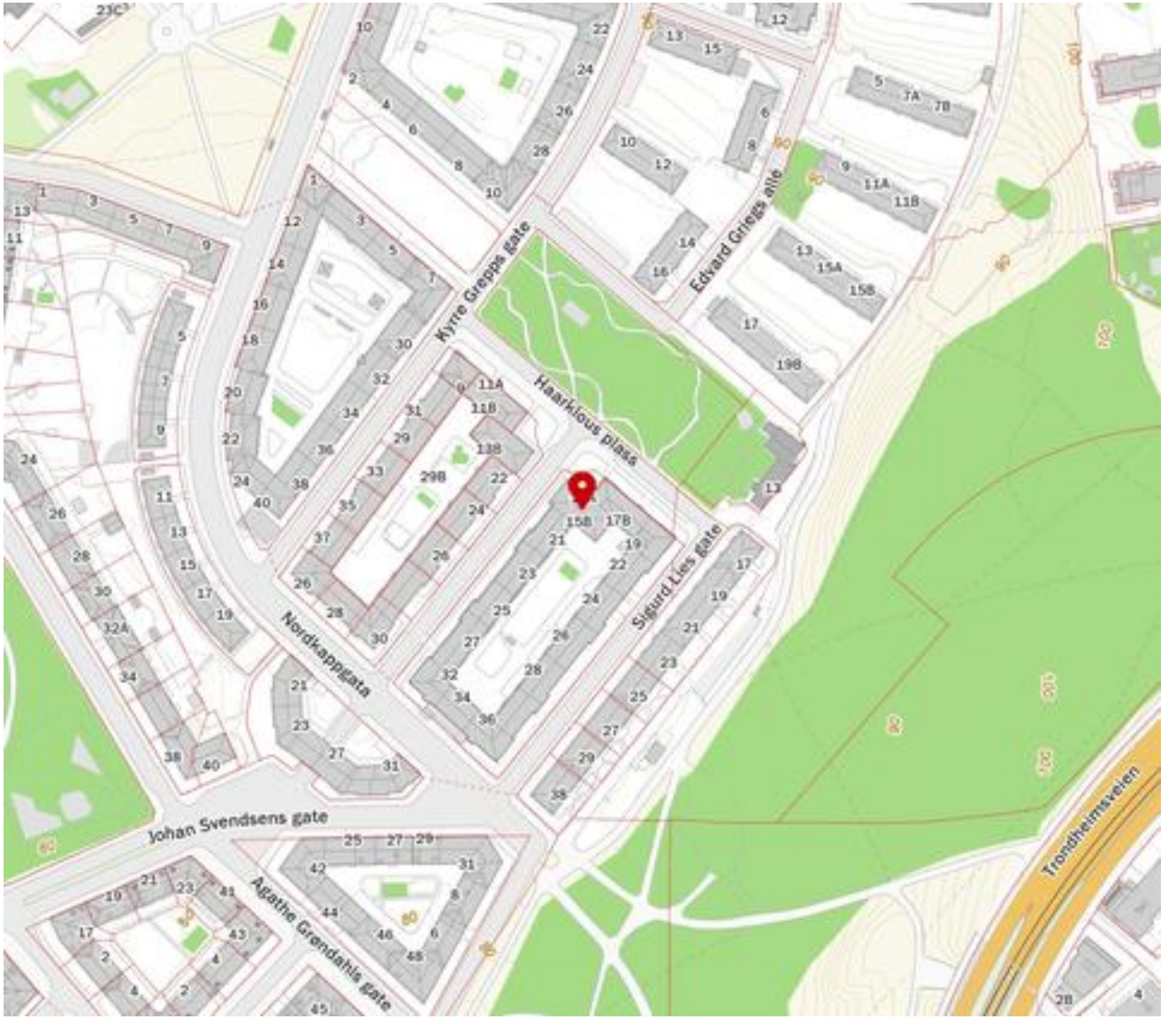
«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 119, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1265

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1932. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med plater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

- Det registreres knirk i gulvet enkelte steder.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det ble lagt flis på flis i 2016.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

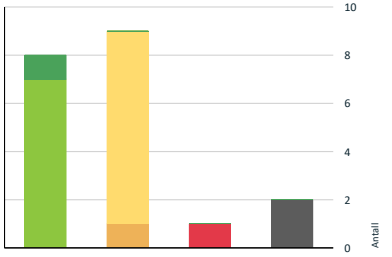
Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

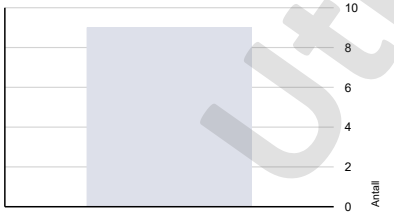
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1932

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédører.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med plater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

- Det registreres knirk i gulvet enkelte steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utkast

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Innbygget peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Det opplyses av eier at det ble utført piperehab 2015.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det ble lagt flis på flis i 2016.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Utkast

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 3 Elektrisk anlegg

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG3.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

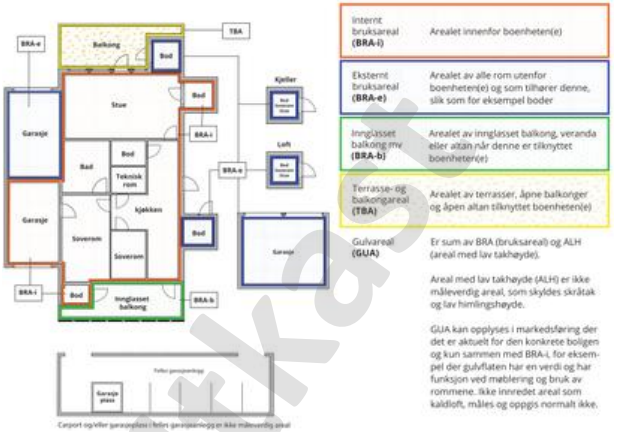
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. etasje	59			59	
Kjeller		6		6	
SUM	**59**	**10**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 4,1 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 0,5 og ca. 4,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mads Lundgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	224	119		64	6992 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Haarklous plass 15B, 0479 OSLO

Hjemmelshaver
Mads Lundgaard

Eierandel
55 / 10225

Forsikring

Selskap	**Avtalenr**	**Type**	**Forsikringssum**	**Årlig premie**

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Utkast

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haarklous plass 15B, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

LUNDGAARD, MADS	9578-5990-4-3326171	2025-05-05 21:08:15

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
5. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0196/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haarklous plass 15B, 0479 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mads Lundgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2022

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?
Ja
Polisenummer: 90506312
Forsikret i: Gjensidige

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: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det lagt flis på flis baderomsgulv i 2016. Videre er det installert ny servant og servantskap, samt nytt blandebatteri på baderom i 2019 v/rørlegger Johan Göran Persson. Arbeid utført av Flislegger Mathias Friis.

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

Eventuell kommentar: Ikke i følge forrige eiers egenerklæringsskjema.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført utskifting av samtlige vinduer og ballongdører i borettslaget i 2021. Vindu entreprenøren AS

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: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det gjort en oppgradering av hele det elektriske anlegget i leiligheten, utenom baderom, i 2016. Elfag Expert AS

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

Når ble kontrollen utført? Utført kontroll av det elektriske anlegget gjennom el-tilsynet i 2021. Ingen merknader.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Utført kontroll av det elektriske anlegget gjennom el-tilsynet i 2021. Ingen merknader.

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: I henhold til forrige eiers prospekt: - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er bom under to fliser. Flisene er på det nærmeste løse og man kan høre det «knepper» i de.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke i henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema

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: Rotter registrert i Nordkappgata ved Joker for endel år siden.

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

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?

Nei

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 endinger 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?

Ja

Beskriv: Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg.

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?

Ja

Beskriv: I henhold til forrige eiers egenerklæringsskjema ble det utført pipeløp rehabilitering i regi av sameie i 2015 og installert ny IKEA kjøkkeninnredning i leiligheten i 2016.

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: 5-0196/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
LUNDGAARD, MADS	2025-05-05

Identifikasjon

bankID LUNDGAARD, MADS

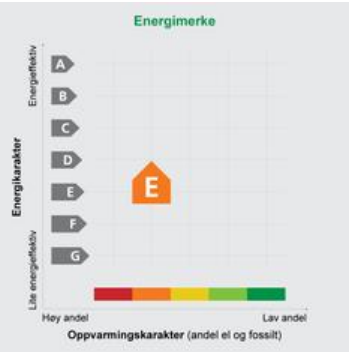
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Haarklous plass 15 B
Postnr	0479
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	119
Seksjonsnr.	64
Festenr.	
Bygn. nr.	80552122
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1383973
Dato	18.04.2022



Innmeldt av	Janicke Magnus

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: 4 472 kWh pr. år

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

4 125 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	213,3 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI
Haarklous plass 15 B
0479 OSLO

Vår ref.: 440/64
Type: Boligsameie
Eiere: Mads Lundgaard

Fødselsdato eier: 01.09.1995

Organisasjonsnr: 993 370 541 **Seksjonsnr:** 64

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 457**

Felleskostnader:	Renter lån 8398.72.54222	120
	Felleskostnader drift	2 382
	Avdrag lån 8398.72.54222	44
	Avdrag lån 8398.72.01463	229
	Avdrag IN-lån	-351
	Renter IN-lån	1 201
	Avdrag IN-lån	643
	A konto varmt vann	393
	Renter IN-lån	-654
	Renter lån 8398.72.01463	450

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	199 677	Gjeld siste årsoppg.:	299 003
Klient ajourf. lån:	54 179 953,17	Klient gj. s. årsoppg.:	43 996 949

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987163103, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64.0104
Saldo per 26.05.2025: 33 749 165
Andel av saldo: 98 493
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 118 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 118 000
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987201463, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65.0069149
Saldo per 26.05.2025: 9 710 193
Andel av saldo: 79 890
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2041)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987254222, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.05.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 26.05.2025: 3 975 085
Andel av saldo: 21 295
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI
Haarklous plass 15 B
0479 OSLO

Vår ref.: 440/64
Type: Boligsameie
Eiere: Mads Lundgaard

Fødselsdato eier: 01.09.1995

Organisasjonsnr: 993 370 541

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 26.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	299 003	Andre inntekter:	717
Annen formue:	11 185	Utgifter:	20 448		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	64	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1932		
Gårds/bruksnr:	224/119 - seksjon:64		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4760

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

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

Fasiliteter:

Måling av varmtvann. Felleskostnadene inkl. á konto beløp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. år.
Sameiet har i 2019 skiftet målere i mange seksjoner, men ikke kommet inn i alle sekjsoner. Sjekk med selger av seksjonen om dette er utført.
Mail til styret: sondreaasenkvartal6@gmail.com
Låneopptak/vedlikehold:
Rehabilitering av baderom, rørstammer til kjøkken, elektrisk anlegg på fellesareal, ny calling og oppussing trapperom (2009-2010)
Rehabilitering av piper ble gjennomført i 2015.
Utskiftning av vinduer/balkongdører ble gjennomført i 2021.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI	**Vår ref.:**	440/64	**Fødselsdato eier:**	01.09.1995
Haarklous plass 15 B	**Type:**	Boligsameie		
0479 OSLO	**Eiere:**	Mads Lundgaard		

Organisasjonsnr: 993 370 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

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

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

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

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

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

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

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

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

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

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

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

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

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

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

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

Forslag fra Jon Erik Gjerde, Nordkappgata 36:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

Forslag fra Ådne Riis Hallås, Nordkappgata 34

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

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

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

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

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

6. Valg

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

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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

Forslag til vedtak: Begge varamedlemmer stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Victoria Anne Alleyne
Styremedlem

Øystein Solheim Pettersen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 10 - Egenkapital

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

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

440 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI Org. nr. 993370541

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: N1TQE-MWYDU-5U61W-7CUO3-UCIBW-EITP7

PENNEO

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

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

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: N1TQE-MWYDU-5U61W-7CUO3-UCIBW-EITP7

Årsmelding 2024 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 993370541
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 188 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

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

Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

Tilbud

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

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

Hemer Lås & Dørtelefon AS
Tåsenveien 28

0853 OSLO
Telefon: 23058010 Faks:

TILBUD nr 20238

Organisasjonsnr 997120191MVA
Bankgiro 65500516482

161437
Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi
Postboks 8944 Youngstorget

0028 OSLO

Leveringsadresse:
Søndre Åsen KV 6

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

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

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

Sum eks.mva 368823,50

+ 25% m.v.a. av kr 368823,504 92205,88

Totalsum **461029,38**

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

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

Opsjon/tilvalg av videoskjerm til leilighet:

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

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

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

Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC



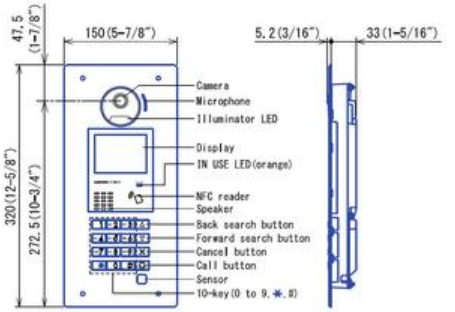


GT-DMB-N er en video dørstasjon i rustfritt stål til GT systemet.
Det er mulighet for direkte oppkall til svarapparater og åpning av dør via tastaturet.
En 3.5" farge LCD skjerm, viser velkomsbeskjed, beboerliste og system status.
Skjermen kan settes til energibesparende modus og kan aktiveres med den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

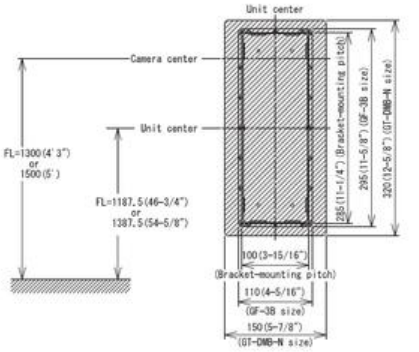
PRODUKT INFO	
INFO	Monoblokk dørstasjon i rustfritt stål med tastatur og display
Funksjoner	Talesyntese, piktogrammer, NFC, adgangskontroll
Endring av navn	Med PC via USB, Mobil via NFC eller manuelt med tastatur/display
KAMERA	
	Vidvinkel kamera
	170° horisontalt og 100° vertikalt
DISPLAY	
	Farge LCD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

Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC

■PRODUCT DRAWING



●MOUNTING (using GF-3B)



GT-1M3-L

AIPHONE

Høyttalende video svarapparat



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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Solheim Pettersen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 29

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg - Finansiering

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Etablering av vannmåler på felles inntaksledninger

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Bygging av låsbart sykkelskur

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS

Medlem: Øystein S. Pettersen

Medlem: Victoria Alleyne

Vara: Stella Nova Mikkelsen Jøntvedt

Vara: Eskild Myrvoll

Protokoll for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling

til ekstraordinært årsmøte

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Tidspunkt: 12. februar 2025 kl. 18.00

Sted: Usbls kantine, Arbeidersamfunnets Plass 1

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Tidspunkt: onsdag 12. februar 2025, kl. 18.00

Sted: Usbls kantine, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Oslo, 30. januar 2025

Styret i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Nordhagen Ottosen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 16

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. TITTEL

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

Forslag fra styret
Krever alminnelig flertall

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for: 13

Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Årsmøtet avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

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

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

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

5. Valg

Det sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

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

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

Avtaleforslaget er gjengitt i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

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

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

5.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Solheim Pettersen
Styreleder

Elin Klara F. Eriksson
Styremedlem

Amund Thomassen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	25 900
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 153	6 517
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	31 817	10 521
6552 Driftsmateriell	5 146	0
Sum	**40 116**	**42 938**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

440 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI Org. nr. 993370541

Note 7 - Egenkapital

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

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Utskifting av vinduer	
Lånenummer:	**83987201463**	**83987163103**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	6.65 %	6.40 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	11 069 272	53 873 943
Lånesaldo 01.01:	10 444 547	37 874 366
Avdrag i perioden:	339 780	2 153 808
Lånesaldo 31.12:	**10 104 767**	**35 720 558**
Saldo 5 år frem i tid:	8 321 674	29 138 800

Langsiktig gjeld

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

440 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI Org. nr. 993370541

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-23 21:32:15 UTC
bankID

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

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 993370541.
Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 188 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441750. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Vaktmester-, renholds- og vektertjeneste mm.

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

Sameiet har ellers avtaler med:

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

Retningslinjer for ombygging av seksjonene

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

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

Utleie av seksjoner

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

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

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

Utleieforholdet skal ikke medføre ulempe for sameiet.
Påvist gjentatt mislighold av husordensreglementet eller sameiets vedtekter, berettiger at styret kan begjære avslutning av utleieforholdet.

Ved manglende håndhevelse av dette fra seksjonseiers side har også styret hjemler i lovverk for sanksjonering av den enkelte seksjonseier – i ytterste konsekvens kan dette oppfylle vilkår for å gi salgspålegg av seksjonen.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Prosjektet går derfor kostnadsmessig i null innen få år.

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

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

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

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

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

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

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

og bytte av ytterdører vil gjøre byggene mer energieffektive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.03.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligsameiet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Søndre Åsen Kvartal VI, styremedlem 1 Styrehjelp AS

_____

Søndre Åsen Kvartal VI, styremedlem 2

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

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den _____ . _____ 2024.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Øystein Solheim Pettersen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SØNDRE ÅSEN KVARTAL VI

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

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

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

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

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

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 10. STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

- Valg av styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

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

Husordensregler

1 SIKKERHET OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

2 LYDNIVÅ OG STØY

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

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

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

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

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

3 UTLEIE AV SEKSJONENE

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

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

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

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

4 BRANNBALKONGER

A. Skal holdes frie for søppel.

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

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

5 BODER

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

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

C. Det er ikke tillatt å oppbevare utforseglede matvarer i bodene, av hensyn til skadedyrkontroll.
- Hermetikk og brusflasker er for eksempel tillatt.
- Mel og grønnsaker er for eksempel ikke tillatt.

D. Framleie av boder er ikke tillatt.

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

6 DYREHOLD

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

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

C. Det er båndtvang i bakgården.

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

7 INNENDØRS FELLESAREALER

A. Røyking er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

8 UTENDØRS FELLESAREALER

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

B. Fuglemating er ikke tillatt.

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

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

E. Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativene.

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

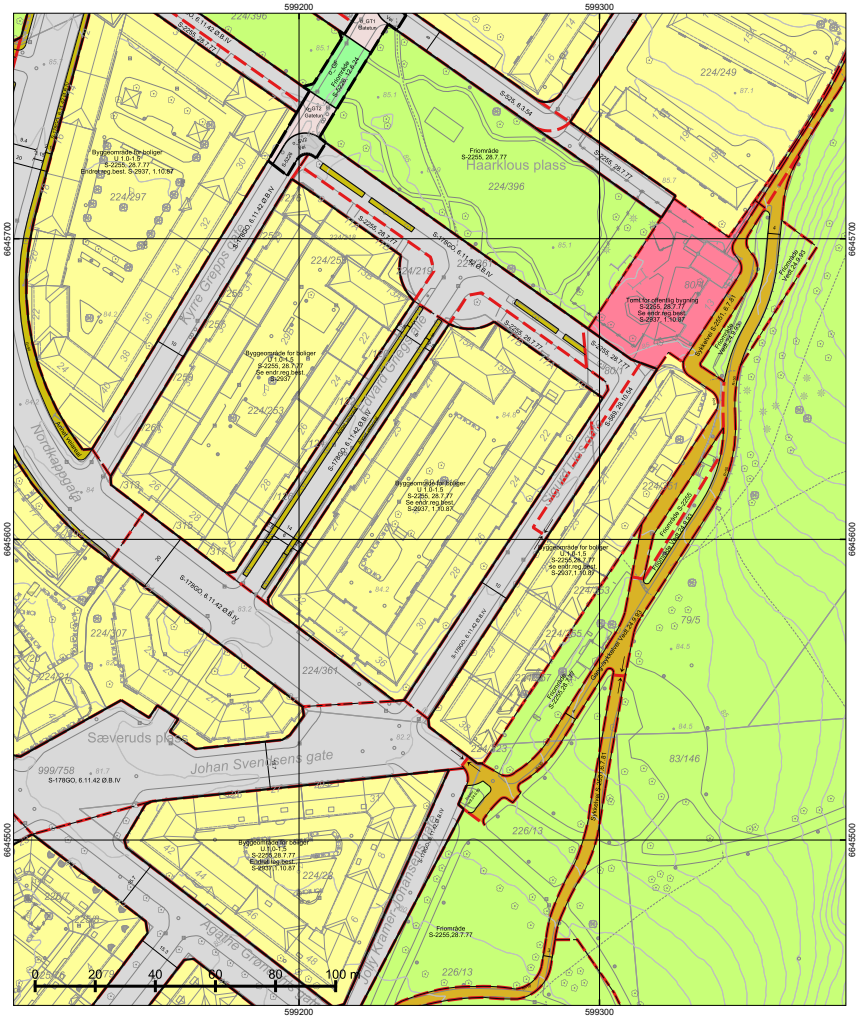
9 VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143555/ 86512870
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HAARKLOUS PLASS 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/119

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2010 - Veg
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

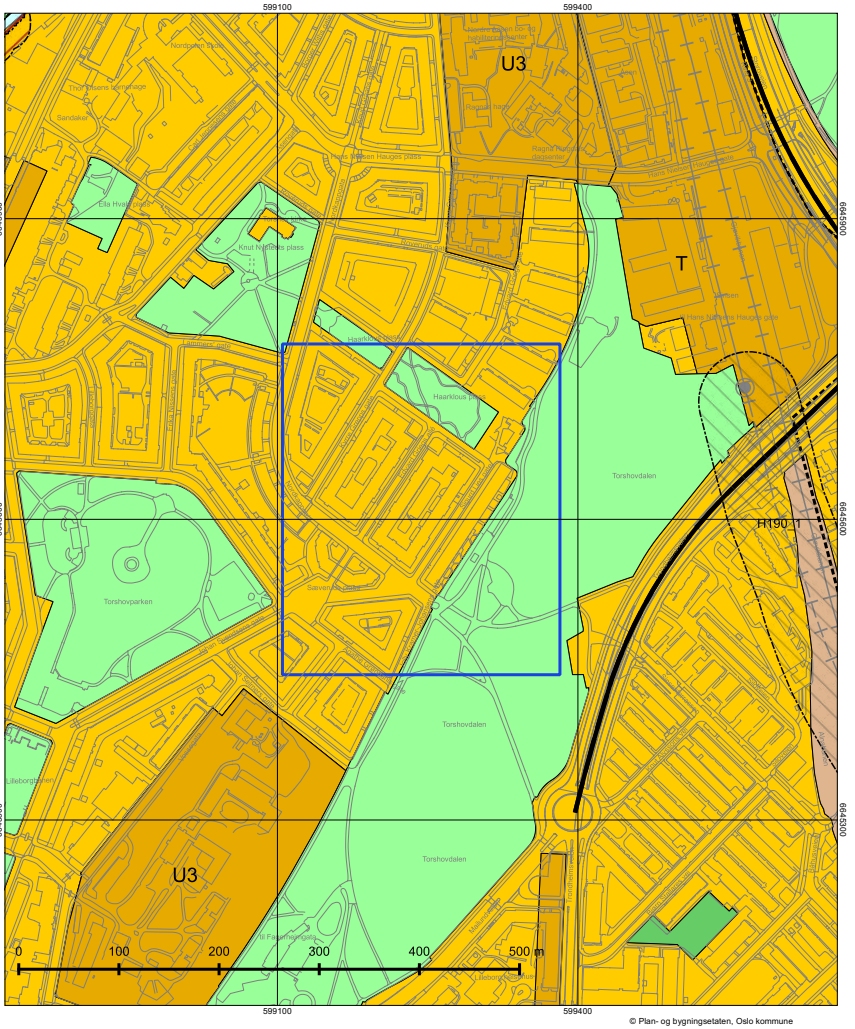
Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143555/ 86512870
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HAARKLOUS PLASS 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/119

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143555/86512870
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

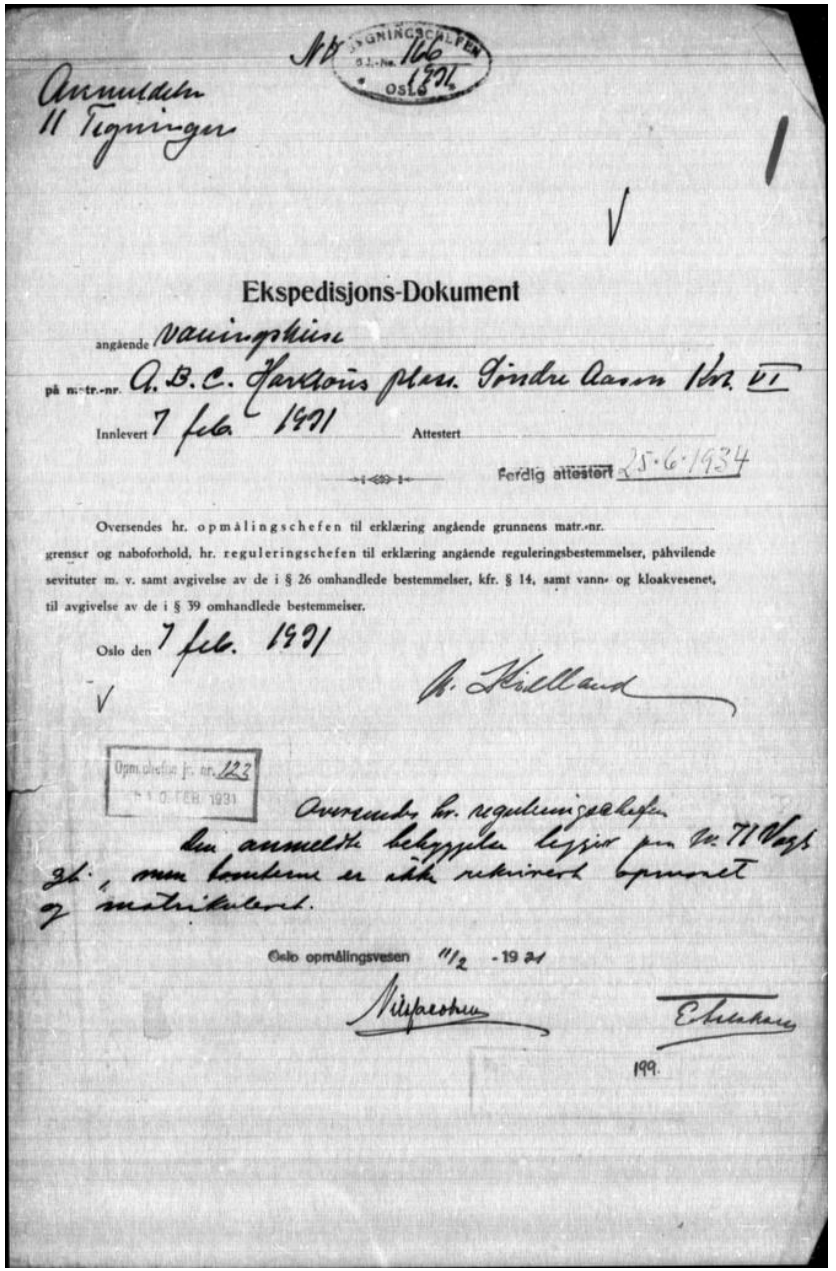
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Nb [illegible] 166 1931
Oslo

Anmeldelse
11 Tegninger

V

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. A. B. C. Harboes plass. Søndre Aasen Hus. VI

Innlevert 7 feb. 1931 Attestert

Ferdig attestert 25.6.1934

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

Oslo den 7 feb. 1931

A. Kielland

V

Opmålingsdistrikt nr. 123
10 FEB 1931

Oversendes hr. reguleringssjefen
den anmeldte bebyggelse ligger inn på Nr. 11 Vogts gt., men boulevarden er ikke rekvirert åpnet og matrikulert.

Oslo opmålingsvesen 11/2 - 1931

Nilsen

Eckhoff

199.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo Byggentreprenør AS
Raschs vei 38
1153 OSLO

Dato: 20052010

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

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

FERDIGATTEST - NORDKAPPGATA 32 - 36, EDVARD GRIEGS ALLÉ

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0196/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Haarklous plass 15B 0479 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 119, snr 64 (ideell andel 1/1) 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