

Haarklous plass 15A

TORSHOV

notar



Prisantydning Kr. 4 450 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 46/52 kvm
Megler Michelle Monsen Sveen Tlf 950 54 592

NOTAR.NO

notar



Haarklous plass 15A

Lys og lekker 2-roms | Kjøkken 2022 | Bad 2009/10
| Varmtvann/bredbånd inkl. | IN-ordning | Urban
og sentral beliggenhet

Adresse	Haarklous plass 15A 0479 OSLO
Prisantydning	Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld	Kr 297 721,-
Omkostninger	Kr 119 760,-
Totalpris	Kr 4 867 481,-
Fellesutgifter	Kr 5 122,-
BRA-i/BRA Total	46/52 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1932
Soverom	1
Etasje	4

Michelle Monsen Sveen v/Notar har gleden av å presentere Haarklous plass 15A – en lys og romslig 2-roms med moderne standard beliggende høyt og fritt i 4. etasje. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2022 med nytt Epoq-kjøkken, nye gulv og nymalte flater. Original teglsteinsvegg gir et røft, moderne preg. Store vinduer sørger for rikelig lys og luftig atmosfære.

Kort om boligen:

- IN-ordning – felleskostnader kr 3 401,- etter innfrielse
- Moderne Epoq-kjøkken fra 2022
- Bad pusset opp av sameiet i 2009/10
- Nye vinduer (2021)
- Mulighet for peis (pipeløp)
- 2 boder på totalt 6m²
- Sentral beliggenhet nær parker, kollektiv og servicetilbud

Perfekt som førstegangskjøp, pendler- eller utleiebolig!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Michelle Monsen Sveen

Eiendomsmeglerfullmektig
950 54 592 / michelle@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	121

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Torshov, med en flott balanse mellom urbant byliv og nærhet til grønne områder. Her bor du sentralt med kort gangavstand til dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, spennende restauranter og et godt kollektivtilbud.

Nærområdet har flere dagligvarebutikker som Coop, Kiwi, Rema 1000, samt Joker og Bunnpris med søndagsåpent. Offentlig kommunikasjon er svært god med flere buss- og trikkelinjer like i nærheten, som enkelt bringer deg til Oslo sentrum, Nydalen og andre deler av byen.

Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer, og det er kort vei til både Sandaker senter og Storo Storsenter med et bredt utvalg av butikker og treningssentre. Nydalsbyen er også lett tilgjengelig med flere servicetilbud.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til flotte parker og rekreasjonsområder som Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Her finner du sandvolleyball- og basketbaner, fotballbaner, lekeplasser, skøytebane og preparerte skiløyper om vinteren.

Like i nærheten går den bilfrie gang- og sykkelveien langs Akerselva, som strekker seg fra sentrum til Marka og Maridalsvannet – et flott utgangspunkt for turer, trening og naturopplevelser hele året.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Haarklous plass 15A, 0479 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0114/25

SELGER

Beathe Helen Tegnander
Tor Rudolf Tegnander

MATRIKKE

Gårdsnummer 224, bruksnummer 119, seksjonsnummer 158,
i Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi med orgnr.: 993370541 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 6.992 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med store felles grøntarealer mellom bygningene. Tomten er

beplantet med plen, trær og prydbusker som gir et frodig og trivelig innemiljø. Det er opparbeidede gangstier, sittebenker og felles uteplasser som innbyr til både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster. Gårdsrommet fremstår som luftig og velholdt, med gode solforhold og skjermede soner. Den lukkede gårdsstrukturen gir et trygt og rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort avstand ut til byens fasiliteter. Tomten fremstår generelt som velorganisert og brukervennlig, og bidrar til et attraktivt og hyggelig bomiljø for beboerne

SAMEIEBRØK

51/10225

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.09.2025. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1932

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygget er fundamentert på betongsåle med grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur, forblendet med teglstein, mens etasjeskiller har trebjelkelag. Taket har en flat konstruksjon, tekket med papp- eller foliemembran.

Vinduer:

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db. Alder på døren er ukjent

Innvendige dører:

Innvendige dører består av fabrikkmalte slette finerdører fra 2022.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2010. Fordelerstokk og hovedstoppekran er plassert i himling på badet.

Avløpsrør: Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast av ukjent alder. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Ventilasjon: Leiligheten er tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler i vegg.

Varmesentral: Boligen varmes opp av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmtvannstank: Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

Elektrisk anlegg: Hovedsikring, ukjent. Kurser: 8.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er benyttet fuktsøker i søkemodus istedenfor hulltaking. Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode. Målingene viste normale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) av takstmann:

- Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 26.02.2024. Saken er registrert som avsluttet. I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom slik dokumentasjon mangler, skal anlegget vurderes til minimum tilstandsgrad TG2, selv om det er foretatt kontroll av det lokale eltilsyn.

Spørsmålet som ofte oppstår er hvorfor anlegget ikke kan gis TG1 etter en gjennomført kontroll. Den enkle forklaringen er at en offentlig kontroll ikke erstatter manglende samsvarserklæringer og heller ikke gir en overordnet garanti for at alle arbeider er utført i samsvar med NEK 400 som er den Norske standarden for prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner. Eltilsynets kontroll er stikkprøvebasert. Dette innebærer at kontrolløren følger strømmen fra inntaket via sikringsskapet og ut på kursene til utvalgte tilkoblede apparater. Det foretas ikke testing av alle kontakter eller uttak i boligen. En slik kontroll kan derfor ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll, som er mer omfattende og blant annet kan gi grunnlag for reduksjon i boligforsikring. Offentlig elsikkerhetskontroll er en obligatorisk ordning som finansieres gjennom nettleien

- Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for smøremembranen (over 15 år). Banemembranen har lengre forventet levetid, normalt over 20 år. Membran i overgang mellom klemring og sluk er ikke synlig, og korrekt utførelse kan derfor ikke bekreftes visuelt. Fremlagt våtromssertifikat datert 26.03.2010 anses som dokumentasjon på at arbeidet er utført forskriftsmessig

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.

- Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser. Opplysninger om løsningen fremgår normalt av FDV-dokumentasjonen for baderommet, men denne er ikke fremlagt. Sisterner fra TECE leveres ofte med såkalt SafetyBag – en plastkappe som er dokumentert vanntett og har tilfredsstillende dreneringskapasitet. Hensikten er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisternen ut gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplaten. Geberit har på sin side modeller der lekkasjevann ledes ut via et åpent servicehull. Dette gjør at eventuelle lekkasjer skal kunne renne ut og bli synlige gjennom betjeningsplaten. Om denne sisternen ikke er utstyrt med noen av de nevnte løsningene, anbefales det å etablere dreusspalte fra sisternekassen eller montere lekkasjestopper. Uten slike tiltak kan skjulte lekkasjer gi fuktskader som er vanskelig å oppdage og som over tid kan medføre kostbare reparasjoner. En løsning kan være å bore en mindre åpning/spalte (diameter 10mm) under toalettet for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette forutsetter at sisternens innvendige kasse er utført med tett membran.

- Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/

oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kravet til lekkasjesikkring kom i 2010 (TEK10).

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Kravene til fallforhold etter TEK10: I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk og at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vannnett sjikt minst 25 mm over sluknivå

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Badet er pusset opp i regi av sameiet år 2009/2010. Skiftet baderomsinnredning og dusjdører av tidligere eier 2022. Arbeid utført av: Oslo byggentreprenør AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Se tilsendt våtromsertifikat.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. Se tilsendt våtromsertifikat.

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

- ja. Litt skjevhet i gulv. Se detaljer i tilstandsrapport fra takstmann. Litt knirk i gulv i ene hjørne på soverom.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Se vedlegg. Arbeid utført av BKA. elektro AS.

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

- Ja.

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

- Ja. Beskrivelse: El-tilsyn 2024. Se vedlegg.

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

- Ja, tidligere eier har satt opp lettvegg mellom soverom og kjøkken 2022.

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

- Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport gjort av takstmann Christian Amundsen, oktober 25.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Følgende moderniseringer/påkostninger er utført i senere tid:

2022

- Innvendige overflater: Overflater er modernisert av tidligere eier.

- Innvendige dører: Oppgradert av tidligere eier.

- Kjøkken: Oppgradert av forrige eier.

2021

- Vinduer: Utført i regi av sameiet.

2010

- Bad: Renovert i regi av sameiet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, tomt for offentlig bygning, friområde, gang- og sykkelvei, vei, mm.

Gjeldende kommuneplan for eiendommen er KDP-17 - Vedtaksdato: 22.04.2009 - Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Vedtaksdato: 28.07.1977 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. - Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med vernestatus "kommunalt listeført". Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Pågående byggesaker i området:

202551052 - Nordkappgata 21, 23, 27 og 31 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Siste dok.

20.08.2025

202555440 - Johan Svendsens gate 31 - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og utvidelse av vindu. Siste dok.

14.07.2025

202552054 - Jolly Kramer-Johansens gate 8 - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring. Siste dok.

13.08.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Boligen varmes opp av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Det opplyses om et gjennomsnittlig strømforbruk på kr. 850 kr.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Obos Open net er sameiets leverandør av TV/Bredbånds tjenester. Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles i tillegg.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger attestert Ekspedisjons-Dokument for Vaaningshus fra 1934. Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering av vaatrom fra 2010 og ferdigattest for utskiftning tak med endring av takvinkel fra 2011.

Et ekspedisjonsdokument er brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Slike dokumenter er i seg selv ingen ferdigattester, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Den opprinnelige planløsningen viser et separat kjøkken med egen adkomst. I dagens løsning er dette arealet ombygget, hvor brorparten er tatt i bruk som soverom og resterende til kjøkkeninnredning, avgrenset med en lettvegg. Den opprinnelige stuen er merket som «værelse», og dagens stue- og kjøkkenløsning fremstår som en mer åpen plan med integrert oppholds- og kjøkkenrom. Badet er i de originale tegningene vist fordelt på wc, dusj og kott. I dag er disse arealene slått sammen til ett større baderom. Entré- og gang er også ombygget og gir nå en mer sammenhengende forbindelse mellom rommene. Endringene innebærer søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er fremlagt ferdigattest datert 20.05.2010 med tiltaksart «vesentlig endring/reparasjon», men uten nærmere beskrivelse av det utførte arbeidet. Det er derfor usikkert om ferdigattesten omfatter bruksendringen.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4.etasje og inneholder: Entré, stue m/åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Boligen disponerer i tillegg to eksterne boder, en kjellerbod på 2m² og en loftsbod på 4m², samt tilgang til bruk av sameiets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

STANDARD

ENTRÉ

Innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy romslig skyvedørgarderobe. Det er montert dørcalling på vegg ved inngangsdør.

STUE

Lys og innbydende stue med store vindusflater og en planløsning som gjør det enkelt å møblere. Det er plass til å innrede med sofa med tilhørende møblement, TV og en koselig spisekrok. Stuens store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og skaper et lyst og luftig uttrykk. Leiligheten fikk nye vinduer i regi av sameiet i 2021.

KJØKKEN

Stilrent og moderne kjøkken fra Epoq (2022) i delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har en smart og funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av slette fronter i lys grå utførelse med integrerte håndtak og overskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten i slitesterk laminat gir en romslig arbeidsflate, og er kombinert med nedfelt sort vask og ettgreps armatur for et moderne uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator er elegant integrert i overskap og tilkoblet komfyrvakt.

SOVEROM

Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut. Fra vinduet er det utsyn mot et herlig og frodig parkområde. Det medfølger en praktisk garderobeinnredning.

BAD

Lyst og delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble oppusset i regi av sameiet i 2009/2010. Innredningen består av servant med moderne servantskap, speilskap med integrert belysning, samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjsone med glassdører. Sanitærutstyret fremstår som moderne, og inkluderer blandebatteri og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

OVERFLATER:

Gulv: Enstavs laminat

Vegger: Malte gips og betongvegger, samt en original teglsteinsvegg.

Himling: Malte betongdekker.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre skal ikke medfølge:

- Opphengt lampe over spisebord.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue/spisestue

4. etasje

BRA-i: 46 m² Kjellerbod, loftsbod

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Felles utearealer benyttes av beboerne og gir gode muligheter for opphold og rekreasjon i grønne omgivelser, med benker og sitteplasser plassert rundt i hageanlegget. Bebyggelsen er en del av en større bygårdstruktur som rammer inn tomten og skjærer utearealet mot innsyn og støy, noe som gir en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet i urbane omgivelser.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Høyden under tak ble målt til 250cm.

Tilhørende leiligheten følger det med en kjellerbod på 2 m² og en loftsbod på 4 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 450 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 122,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann (a-konto), internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, mm.

Felleskostnader drift, kr. 2 251,-

A konto varmt vann, kr. 364,-

Renter IN-lån, kr. 1 064,-

Avdrag IN-lån, kr. 657,-

Renter lån 8398.72.54222, kr. 107,-

Avdrag lån 8398.72.54222, kr. 45,-

Renter lån 8398.72.01463, kr. 399

Avdrag lån 8398.72.01463, kr. 235,-

Sameiet har lagt til rette for individuell nedbetaling av deler av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir sameier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til sameiet (lånenummer 83987163103). Innbetaling kan foretas to ganger per år, den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Sameier må ta kontakt med USBL minimum to uker før terminforfall for opprettelse av avtale. Sameieren vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne leiligheten, vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 3 401,- per måned.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 023,- som primærbolig for

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 399 071,- som sekundærbolig for 2023

OMKOSTNINGER

4 450 000 Prisantydning

297 721 Andel av fellesgjeld

4 747 721 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

118 670 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

119 760 Omkostninger totalt

130 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 867 481 Totalpris. inkl. omkostninger

4 878 381 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 881 181 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

23.05.2008 - Dokumentnr: 418403 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 158

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/10225

GRUNNBOKSDATO

02.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Protector Forsikring Asa

POLISENUMMER

1441750

OM SAMEIET

Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI består av 188 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Sameiet har ingen ansatte.

Usbl Boservice AS har ansvaret for vaktmestertjenesten, og Absolutt Rent AS har ansvaret for renhold i trappeoppgangene. Sameiet har i tillegg avtale med Anticimex for skadedyrtjenester. USBL har brøyteansvaret i bakgården og ved portrommene.

I 2021 inngikk sameiet en bomiljøavtale med Securitas for å gi beboerne et telefonnummer å kontakte ved ubehageligheter eller støy.

Sameiets eiendommer er forsikret og forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet foretar avregning av varmtvann i slutten av året. Eier betaler kun for eget forbruk.

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

Planlagt rehabilitering av fellesarealer:

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at sameiet skal gjennomføre oppussing av oppgangene, utskifting av oppgangsdører og oppgradering av porttelefonanlegget. Det er satt en budsjetttramme på kr 5.000.000. Rehabiliteringen skal delvis finansieres gjennom en kapitalinnkalling på kr 4.000.000, mens resterende beløp dekkes av sameiets oppsparte midler. Innskuddsbeløpet ved kapitalinnkallingen varierer fra kr 9.106 til kr 26.416, avhengig av leilighetens størrelse.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 297 721,- pr. 29.09.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har tre lån i handelsbanken med følgende vilkår per. 29.09.2025

Lånenummer: 83987163103, Handelsbanken

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2025: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 29.09.2025: kr. 33 455 183,-

Andel av saldo: Kr. 202 842,-

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

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

Lånenummer: 83987201463, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 29.09.2025: kr. 9 628 198,-

Andel av saldo: Kr. 74 873,-

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

IN-ordning: Nei

Lånenummer: 83987254222

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 29.09.2025: Kr. 3 951 230,-

Andel av saldo: Kr. 20 007,-

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

Sameiet har lagt til rette for individuell nedbetaling av deler av fellesgjelden (IN-ordning). Dette gir sameier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til sameiet (lånenummer 83987163103). Innbetaling forutsetter at sameier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til forretningsfører USBL vil sameier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger per år, den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Sameier må ta kontakt med USBL minimum to uker før terminforfall for opprettelse av avtale. Sameieren vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne leiligheten, vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 3 401,- per måned.

ANDEL FORMUE

Kr. 10 572,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 660 951,-. Årsresultatet ble overført sameiekapital.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Endringer i kommunale avgifter, offentlige gebyrer, lånevilkår e.l. vil kunne medføre at månedlige felleskostnader endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre en økning i fellesgjeld/felleskostnader.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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.

Seksjonseier skal varsle styret om utleie av sin seksjon slik at dette kan registreres, også ved leietakerskifte. Seksjonseiers fortsatt plikter å ha oppsyn med sin seksjon, herunder nødvendig vedlikehold.

Brannbalkonger skal ikke nyttes på en måte som medfører utilbørlig fortrenghet eller ulempe for naboer.

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

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.

Barnevogner, sykler og leker skal ikke henges i fellesarealene. Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativene.

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

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i sameiet.

Sameier plikter å ha oppsyn med sin seksjon, herunder nødvendig vedlikehold ved utleie.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Leiligheten er i offentlige registre registrert med adresse Haarklous plass 15A. Den har også blitt markedsført som 15A ved tidligere salg. Adkomsten til leiligheten skjer imidlertid via inngangsdøren til oppgang 15B. Dette har vært en vedvarende praksis og har ikke vært til hinder ved tidligere eierskifter. Styret i borettslaget/sameiet er kontaktet for avklaring rundt adresseringen, men det foreligger per i dag ingen konkret forklaring på hvorfor adkomst skjer via 15B. Interessenter oppfordres til selv å gjøre seg kjent med forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Michelle Monsen Sveen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: michelle@notar.no

Mobil: 950 54 592

ANSVARLIG MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse, kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- inkl. mva.)

Markedspakke (STOR finn-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg): kr. 19 900,-(inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning og protokoll
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

HAARKLOUS PLASS 15 A 0479 OSLO
4.ETASJE
BRA-I: 46 KVM



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HAARKLOUS PLASS 15A

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon

Årsberetning og protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haarklous plass 15 A, 0479 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 224, bnr. 119, snr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 21049-1808

Referansenummer: PS6726

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Norsk takst

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



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

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

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopppdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 bygningssakkyndige 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
- løstørre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1932, beliggende i 4. etasje med et (BRA-I) på 46 m² og et (BRA-E) på 6 m². Totalt bruksareal (BRA-S) er 52 m².

Planløsning og rominndeling

4. etasje (BRA-I: 46 m²): Entré/gang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og soverom.

Ekstern bod: Kjellerbod (2 m²) og loftsbod (4 m²), samlet BRA-E 6 m².

Bygget er fundamentert på betongsåle med grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur, forblendet med teglstein, mens etasjeskiller har trebjelkelag. Taket har en flat konstruksjon, tekket med papp- eller foliemembran. Vinduer er i hovedsak trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Leiligheten fremstår som moderne og oppgradert, med gjennomgående materialvalg i tråd med senere oppgraderinger (2021–2022). Det er registrert enkelte avvik, hovedsakelig knyttet til våtrom og gulv, men disse vurderes som av begrenset omfang.

Våtrom

Bad renovert i regi av sameiet i 2010. Våtromssertifikat som dokumentasjon, utført av Oslo Byggentreprenører AS.

- Flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler, dusjhjørne med glassvegger.

- Vegghengt toalett med innebygget susterne, servantskap og speilskap.

- Ventilasjon tilkoblet byggets mekaniske avtrekk.

Avvik: Fallforhold tilfredsstillende ikke fullt ut kravene i teknisk forskrift, manglende synlig lekkasjesikring for innebygget susterne.

Kjøkken

Oppgradert i 2022 av forrige eier.

- Moderne slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt sort vask, integrerte hvitevarer (kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp) og ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk.

- Avvik: Manglende lekkasjedeteksjon under oppvaskkum/oppvaskmaskin, jf. TEK10.

Tekniske installasjoner

- El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, 8 kurser. Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 26.02.2024. Saken er registrert som avsluttet.

- Vann/avløp: Vannledninger i plast rør-i-rør med fordelerstokk i himling på bad. Våtromssertifikat datert 26.03.2010 bekrefter at alle vann- og avløpsrør ble utskiftet i forbindelse med renovering av badet.

- Oppvarming/varmtvann: Panelovner og varmekabler på bad. Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluftsventiler i vegg.

Bygningsmessig

- Etasjeskiller: Trebjelkelag. Avvik: Målt høydeforskjell på gulv 10–30 mm (TG2).
- Yttervegger og vinduer: Teglsteinsfasade, vinduer fra 2021 med 3-lags glass.
- Ytterdør: Brann- og lydklassifisert dør (B30/R'w 35 dB).

Tomt

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Torshov/Sagene, rett ved idylliske Haarklous plass. Her bor man i et rolig og grønt boligområde, samtidig som man har umiddelbar nærhet til alt av byens fasiliteter. Plassen er omkranset av klassisk bygårdsbebyggelse og byr på et hyggelig nærmiljø med lune grøntarealer, sitteplasser og et aktivt lokalsamfunn. Nærområdet har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, restauranter og nisjebutikker. Fra eiendommen er det kort vei til både Torshovparken, Akerselva med flotte turstier, og til populære parker som Iladalen og Voldsløkka. Her finner du gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Kollektivtilbudet er svært godt med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, som gir enkel tilgang til sentrum og resten av byen. Området har også flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør beliggenheten velegnet både for familier, par og enslige.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db. Alder på døren er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Enstavs laminat.
- Vegger: Malte gips og betongvegger, samt en original teglsteinsvegg.
- Himlinger: Malte betongdekker.

*Overflater modernisert i 2022, utført av tidligere eier.
Skyvedørgarderobe med speildører er montert i entré/gang

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører består av fabrikkmalte slette finerdører fra 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ligger i direkte tilknytning til entréen og ble oppført i regi av sameiet. Rommet fremstår som moderne og funksjonelt, med helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Overflatene er helfliset med 10x10 cm grå fliser på gulv og 20x20 cm hvite fliser på vegger. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og det er etablert egen dusjsone med glassdører.

Innredningen består av servant med moderne servantskap, speilskap med integrert belysning, samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Belysningen ivaretas av downlights i himling. Sanitærutstyret fremstår som moderne, og inkluderer blandedbatteri og hånddusj. Vannrørene til dusjen er utenpåliggende og kommer fra etasjen over.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10. Det er fremlagt våtromssertifikat som dokumentasjon, utført av totalentreprenør Oslo Byggentreprenør AS.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og to sluk. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist ved innredning, mens i dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm
Våtrommet har hovedsluk og hjelpesluk i plast fra 2010. Ved visuell kontroll ble det ikke observert membran i slukene.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

*(2022) Ny dusjvegg, dusjarmatur, servant med tilhørende innredning og speilskap.

Rommet har ventil i himling tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg, og får tilluft via dørspalte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er benyttet fuktsøker i søkemonus istedenfor hulltaking. Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte måleverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet.

Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode. Målingene viste normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 av forrige eier og fremstår moderne med en praktisk og arealeffektiv utforming.

Innredningen har slette fronter i lys grå utførelse, integrerte håndtak og overskap som gir godt med oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat med god arbeidsflate, kombinert med nedfelt sort vask og ettgreps armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon, tilknyttet komfyrvakt med en ventilator integrert i overskap.

Løsningen har energieffektive produkter som gir både funksjonalitet og moderne standard.

Rommet er en del av en åpen stue-/kjøkkenløsning som gir en sosial planløsning og godt lysinnslipp.

Kjøkkenventilator er integrert i overskap over platetoppen og tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2010. Fordelerstokk og hovedstoppekran er plassert i himling på badet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2010. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.
Leiligheten er tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler i vegg.
Boligen varmes opp av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang innvendig i leiligheten.

- Hovedsikring, ukjent
- Kurser 8

*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 forenklete 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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med store felles grøntarealer mellom bygningene. Tomten er beplantet med plen, trær og prydbusker som gir et frodig og trivelig innemiljø. Det er opparbeidede gangstier, sittebenker og felles uteplasser som innbyr til både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster. Gårdsrommet fremstår som luftig og velholdt, med gode solforhold og skjermede soner. Den lukkede gårdsstrukturen gir et trygt og rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort avstand ut til byens fasiliteter. Tomten fremstår generelt som velorganisert og brukervennlig, og bidrar til et attraktivt og hyggelig bomiljø for beboerne.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Avvik mellom originale byggetegninger og dagens planløsning

Den opprinnelige planløsningen viser et separat kjøkken med egen adkomst. I dagens løsning er dette arealet ombygget, hvor brorparten er tatt i bruk som soverom og resterende til kjøkkeninnredning, avgrenset med en lettvegg.

Den opprinnelige stuen er merket som «værelse», og dagens stue- og kjøkkenløsning fremstår som en mer åpen plan med integrert oppholds- og kjøkkenrom.

Badet er i de originale tegningene vist fordelt på wc, dusj og kott. I dag er disse arealene slått sammen til ett større baderom. Entré- og gang er også ombygd og gir nå en mer sammenhengende forbindelse mellom rommene.

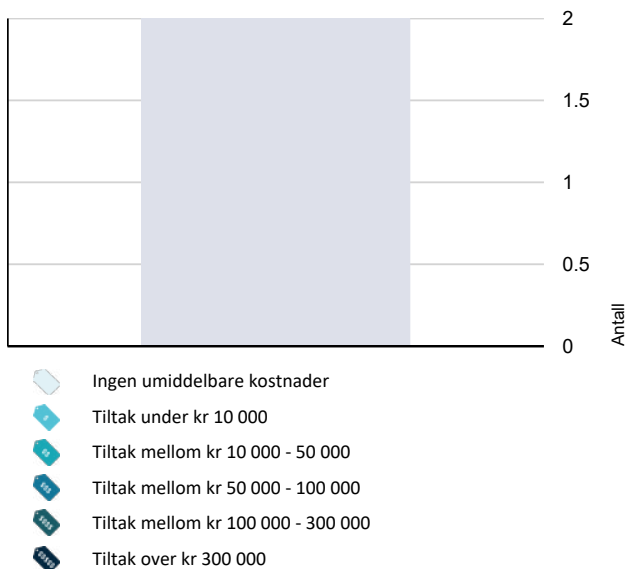
Endringene innebærer søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er fremlagt ferdigattest datert 20.05.2010 med tiltaksart «vesentlig endring/reparasjon», men uten nærmere beskrivelse av det utførte arbeidet. Det er derfor usikkert om ferdigattesten omfatter bruksendringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

«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."»

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Innvendige overflater	Overflater er modernisert av tidligere eier.
2022	Innvendige dører	Oppgradert av tidligere eier
2022	Kjøkken	Oppgradert av forrige eier
2021	Vinduer	Utført i regi av sameiet
2010	Bad	Renovert i regi av sameiet (2022) Ny dusjvegg, dusjarmatur, servant med tilhørende innredning og speilskap.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db. Alder på døren er ukjent.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av dørene.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Tilstandsrapport

- Gulv: Enstavs laminat.
- Vegger: Malte gips og betongvegger, samt en original teglsteinsvegg.
- Himlinger: Malte betongdekker.

*Overflater modernisert i 2022, utført av tidligere eier. Skyvedørsgarderobe med speildører er montert i entré/gang

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av fabrikkmalte slette finerdører fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet ligger i direkte tilknytning til entréen og ble oppført i regi av sameiet. Rommet fremstår som moderne og funksjonelt, med helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Overflatene er helfliset med 10x10 cm grå fliser på gulv og 20x20 cm hvite fliser på vegger. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler, og det er etablert egen dusjsone med glassdører.

Innredningen består av servant med moderne servantskap, speilskap med integrert belysning, samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Belysningen ivaretas av downlights i himling. Sanitærutstyret fremstår som moderne, og inkluderer blandebatteri og hånddusj. Vannrørene til dusjen er utenpåliggende og kommer fra etasjen over.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10. Det er fremlagt våtromssertifikat som dokumentasjon, utført av totalentreprenør Oslo Byggentreprenør AS.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat,
datert 26.03.2010

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat,
datert 26.03.2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og to sluk.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist ved innredning, mens i dusjonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat,
datert 26.03.2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk og at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vanntett sjikt minst 25 mm over sluknivå.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har hovedsluk og hjelpesluk i plast fra 2010. Ved visuell kontroll ble det ikke observert membran i slukene.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat,
datert 26.03.2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for smøremembranen (over 15 år). Banemembranen har lengre forventet levetid, normalt over 20 år. Membran i overgang mellom klemring og sluk er ikke synlig, og korrekt utførelse kan derfor ikke bekreftes visuelt. Fremlagt våtromssertifikat datert 26.03.2010 anses som dokumentasjon på at arbeidet er utført forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

*(2022) Ny dusjvegg, dusjarmatur, servant med tilhørende innredning og speilskap.

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Opplysninger om løsningen fremgår normalt av FDV-dokumentasjonen for baderommet, men denne er ikke fremlagt.

Sisterner fra TECE leveres ofte med såkalt SafetyBag – en plastkappe som er dokumentert vanntett og har tilfredsstillende dreneringskapasitet. Hensikten er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisternen ut gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplaten.

Geberit har på sin side modeller der lekkasjevann ledes ut via et åpent servicehull. Dette gjør at eventuelle lekkasjer skal kunne renne ut og bli synlige gjennom betjeningsplaten.

Om denne sisternen ikke er utstyrt med noen av de nevnte løsningene, anbefales det å etablere drensspalte fra sisternekassen eller montere lekkasjestopper. Uten slike tiltak kan skjulte lekkasjer gi fuktskader som er vanskelig å oppdage og som over tid kan medføre kostbare reparasjoner.

En løsning kan være å bore en mindre åpning/spalte (diameter 10mm) under toalettet for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette forutsetter at sisternens innvendige kasse er utført med tett membran.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har ventil i himling tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg, og får tilluft via dørspalte.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er benyttet fuktsøker i søkemodus istedenfor hulltaking. Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte måleverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet.

Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode. Målingene viste normale verdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann

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.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 av forrige eier og fremstår moderne med en praktisk og arealeffektiv utforming.

Innredningen har slette fronter i lys grå utførelse, integrerte håndtak og overskap som gir godt med oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat med god arbeidsflate, kombinert med nedfelt sort vask og ettgreps armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon, tilknyttet komfyrvakt med en ventilator integrert i overskap.

Løsningen har energieffektive produkter som gir både funksjonalitet og moderne standard.

Rommet er en del av en åpen stue-/kjøkkenløsning som gir en sosial planløsning og godt lysinnslipp.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kravet til lekkasjesikkring kom i 2010 (TEK10).

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i overskap over platetoppen og tilkoblet byggets mekaniske avtrekksanlegg

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2010.

Fordelerstokk og hovedstoppekran er plassert i himling på badet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat datert 26.03.2010 bekrefter at alle vann- og avløpsrør ble utskiftet i forbindelse med renovering av badet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2010. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Våtromssertifikat datert 26.03.2010 bekrefter at alle vann- og avløpsrør ble utskiftet i forbindelse med renovering av badet.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang innvendig i leiligheten.

- Hovedsikring, ukjent
- Kurser 8

*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 forenklete 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.

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)?
Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

BA Elektro AS utførte arbeider på anlegget den 17.11.2022. Det er fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid.

Beskrivelse av arbeidet:

Nytt opplegg til kjøkken og soverom
Stikkontakter i stue koblet på eksisterende kabler
Tilkoblet speillys og stikkontakt i skap på badet
Hengt opp lamper i gang på eksisterende tilførsel
Hengt opp lamper på kjøkken
Nytt sikringsskap, alle kurser er nye unntatt kurs til bad
Koblet til stikk i gang
Montert dimmer på bad på eksisterende kabler
Montert dimmer i gang på eksisterende kabler

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 26.02.2024. Saken er registrert som avsluttet.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom slik dokumentasjon mangler, skal anlegget vurderes til minimum tilstandsgrad TG2, selv om det er foretatt kontroll av det lokale eltilsyn.

Spørsmålet som ofte oppstår er hvorfor anlegget ikke kan gis TG1 etter en gjennomført kontroll. Den enkle forklaringen er at en offentlig kontroll ikke erstatter manglende samsvarserklæringer og heller ikke gir en overordnet garanti for at alle arbeider er utført i samsvar med NEK 400 som er den Norske standarden for prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner.

Eltilsynets kontroll er stikkprøvebasert. Dette innebærer at kontrolløren følger strømmen fra inntaket via sikringsskapet og ut på kursene til utvalgte tilkoblede apparater. Det foretas ikke testing av alle kontakter eller uttak i boligen. En slik kontroll kan derfor ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll, som er mer omfattende og blant annet kan gi grunnlag for reduksjon i boligforsikring.

Offentlig elsikkerhetskontroll er en obligatorisk ordning som finansieres gjennom nettleien.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

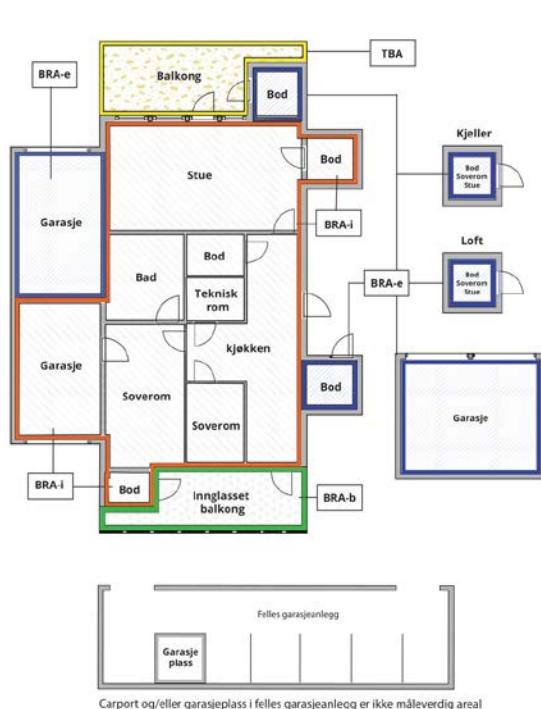
Hva er målverdig areal?

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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.etasje	46	6		52	
SUM	46	6			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue/spisestue	Kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Høyden under tak ble målt til 250cm.

Tilhørende leiligheten følger det med en kjellerbod på 2 m² og en loftsbod på 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom originale byggetegninger og dagens planløsning

Den opprinnelige planløsningen viser et separat kjøkken med egen adkomst. I dagens løsning er dette arealet ombygget, hvor brorparten er tatt i bruk som soverom og resterende til kjøkkeninnredning, avgrenset med en lettvegg.

Den opprinnelige stuen er merket som «værelse», og dagens stue- og kjøkkenløsning fremstår som en mer åpen plan med integrert oppholds- og kjøkkenrom.

Badet er i de originale tegningene vist fordelt på wc, dusj og kott. I dag er disse arealene slått sammen til ett større baderom. Entré- og gang er også ombygd og gir nå en mer sammenhengende forbindelse mellom rommene.

Endringene innebærer søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er fremlagt ferdigattest datert 20.05.2010 med tiltaksart «vesentlig endring/repasasjon», men uten nærmere beskrivelse av det utførte arbeidet. Det er derfor usikkert om ferdigattesten omfatter bruksendringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	119		158	6992 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Haarklous plass 15 A

Hjemmelshaver

Tegnander Beathe Helen, Tegnander Tor Rudolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Torshov/Sagene, rett ved idylliske Haarklous plass. Her bor man i et rolig og grønt boligområde, samtidig som man har umiddelbar nærhet til alt av byens fasiliteter. Plassen er omkranset av klassisk bygårdsbebyggelse og byr på et hyggelig nærmiljø med lune grøntarealer, sitteplasser og et aktivt lokalsamfunn. Nærområdet har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, restauranter og nisjebutikker. Fra eiendommen er det kort vei til både Torshovparken, Akerselva med flotte turstier, og til populære parker som Iladalen og Voldsløkka. Her finner du gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Kollektivtilbudet er svært godt med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, som gir enkel tilgang til sentrum og resten av byen. Området har også flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør beliggenheten velegnet både for familier, par og enslige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med store felles grøntarealer mellom bygningene. Tomten er beplantet med plen, trær og prydbusker som gir et frodig og trivelig innemiljø. Det er opparbeidede gangstier, sittebenker og felles uteplasser som innbyr til både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster. Gårdsrommet fremstår som luftig og velholdt, med gode solforhold og skjermede soner. Den lukkede gårdsstrukturen gir et trygt og rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort avstand ut til byens fasiliteter. Tomten fremstår generelt som velorganisert og brukervennlig, og bidrar til et attraktivt og hyggelig bomiljø for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja
Våtromssertifikat, datert 26.03.2010			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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

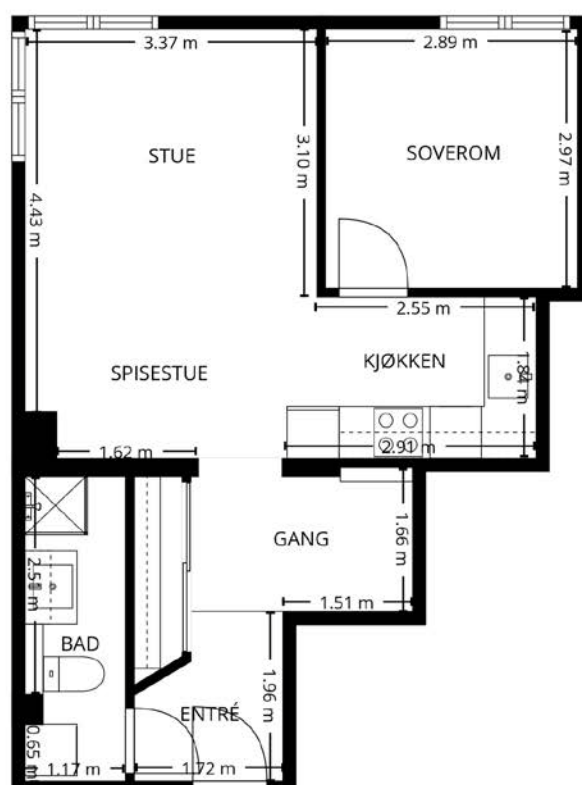
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS6726>

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

HAARKLOUS PLASS 15 A 0479 OSLO
4.ETASJE
BRA-I: 46 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0114/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Tegnander	Tor Rudolf Tegnander
Selger 3 navn	
Beathe Helen Tegnander	

Gateadresse	
Haarklous plass 15B	
Poststed	Postnr
OSLO	0479

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0114/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: NT, TRT, BHT

1

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0114/25

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har satt opp lettvegg mellom soverom og kjøkken 2022.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport gjort av takstmann Christian Amundsen, oktober 25.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Tegnander	732b52e8b83eb754ad04 3dda2bd2007073bfe213	05.10.2025 18:12:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Tegnander	4c48c06095e4ecca831dc 80a8ce845e46166ace5	06.10.2025 09:49:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beathe Tegnander	65c5cfca2806e9dcc6402 d8a1a479d812d437541	06.10.2025 07:55:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0114/25

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 29.09.25 Side 1 av 3

Sameiet Sjøndre i sen Kvartal VI	V ³ r ref.: 440/158	Fjdselsdato eier: 10.09.1964
Haarklous plass 15 B	Type: Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 05.10.1961
0479 OSLO	Eiere: Beathe Helen Tegnander, Tor Tegnander	
Organisasjonsnr: 993 370 541	Seksjonsnr: 158	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 098	
Felleskostnader:	Renter l ³ n 8398.72.54222	107
	Felleskostnader drift	2 251
	Avdrag l ³ n 8398.72.54222	44
	Avdrag l ³ n 8398.72.01463	229
	Renter IN-l ³ n	1 062
	Avdrag IN-l ³ n	643
	A konto varmt vann	364
	Renter l ³ n 8398.72.01463	398

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

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	5 122
Felleskostnader:	Renter l ³ n 8398.72.54222		107
	Felleskostnader drift		2 251
	Avdrag l ³ n 8398.72.54222		45
	Avdrag l ³ n 8398.72.01463		235
	Renter IN-l ³ n		1 064
	Avdrag IN-l ³ n		657
	A konto varmt vann		364
	Renter l ³ n 8398.72.01463		399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	297 721	Gjeld siste ³ rsoppg.:	282 611
Klient ajourf. l ³ n:	53 639 353,11	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	43 996 949

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 83987163103, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.09.2025: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63.0104

Saldo per 29.09.2025: 33 455 183

Andel av saldo: 202 842

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

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³ nenummer: 83987201463, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.09.2025: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64.0069149

Saldo per 29.09.2025: 9 628 198

Andel av saldo: 74 873

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

L³ nenummer: 83987254222, Handelsbanken

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ fagre

Dato utkjørt: 29.09.25 Side 2 av 3

Sameiet Sjøndre i sen Kvartal VI	V ³ r ref.: 440/158	Fjdselsdato eier: 10.09.1964
Haarklous plass 15 B	Type: Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 05.10.1961
0479 OSLO	Eiere: Beathe Helen Tegnander, Tor Tegnander	
Organisasjonsnr: 993 370 541		

3: Fellesgjeld

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 29.09.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 29.09.2025: 3 951 230
Andel av saldo: 20 007
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

4: Sjørskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	282 611	Andre inntekter:	678
Annen formue:	10 572	Utgifter:	19 328	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 158	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1932
G³ rds/bruksnr: 224/119 - seksjon:158
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 4760

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa	Polisenr: 1441750
---------------------------------------	-------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje: 4	Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei	
Parkeringsstype: Gateparkering ()	
System ³ s: Nei	Antall rom: 1
Husdyrhold: Nei	Oppr. antall rom: 1
Livslnp standard: Nei	Kategori: Kategori 10
Fasiliteter:	

Mail til styret: sondreaasenkvartal6@gmail.com

M³ ling av varmtvann. Felleskostnadene inkl. @konto belnp for varmtvann. Det foretas avregning en gang pr. ³ r.

Sameiet har i 2019 skiftet m³ lere i mange seksjoner, men ikke kommet inn i alle seksjoner. Sjekk med selger av seksjonen om dette er utført.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 29.09.25 Side 3 av 3

Sameiet Sjøndre i sen Kvartal VI

V³ r ref.: 440/158

Fødselsdato eier: 10.09.1964

Haarklous plass 15 B

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 05.10.1961

0479 OSLO

Eiere: Beathe Helen Tegnander, Tor Tegnander

Organisasjonsnr: 993 370 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

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 sykkelkur

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

Prisinformasjon:

Kr 30.125,- inkl. mva. i etableringskostnad.

Årlig oppfølging: Kr 23.750,-,- eks. mva. for årlig oppfølging

Kostnad for eier pr. nedbetaling kr 3 600,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

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

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

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

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

5.2 Rehabilitering av trappeoppganger, oppgangsdører og porttelefonanlegg

Forslag fra styret:

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

Kostnadsramme:

Oppussing av trappeoppganger kr 3 000 000

Oppgangsdører a kr 65 000 x 17 kr 1 105 000

Porttelefonanlegg kr 461 000

Sum kr 4 566 000

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet vedtar oppussing av oppganger, utskifting av oppgangsdører og oppgradering av porttelefonanlegget til en budsjettamme 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
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 185 485	4 572 833
Kortsiktig gjeld	-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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Balanse 2024 Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

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

Sted: _____

Dato: _____

Gunn Heggelund
Styreleder

Victoria Anne Alleyne
Styremedlem

Øystein Solheim Pettersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 188 Boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet er oppført på gårdsnr. 224, bruksnr. 119 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 760 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenr. 1441750.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming av varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	53 516	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	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 Skadedyrtryddelse	45 653	43 783
6391 Snømåking/strøing/feiling	15 450	36 532
6392 Containerleie/tømming	67 755	108 382
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 930	19 123
Sum	928 455	997 081

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.

Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk 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

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapestimatene 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 rettviseende 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)

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 19:44:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N1TQE-MWYDU-SU61W-7CU03-UCIBW-E1TP7

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Søndre Åsen Kvartal VI

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

E-postadressen for å komme i kontakt med styret er: sondreaaenkvartal6@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 slutfasen 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

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	Leveringsadresse:	Tilbudsdato	04-03-2025
Sameiet Søndre Åsen Kvartal Vi	Søndre Åsen KV 6	Gyldig til	03-04-2025
Postboks 8944 Youngstorget		Vår referanse	marsti
		Deres referanse	Victoria
0028	OSLO		

****opdatert**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. Høytalende svarapparat 3.5"" skjerm m/teleslynge. 2		2497,00	0	
GT-1C7-L	"Video. Høytalende svarapparat med 7"" skjerm m/teleslynge		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 velkomtsbeskjed, 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

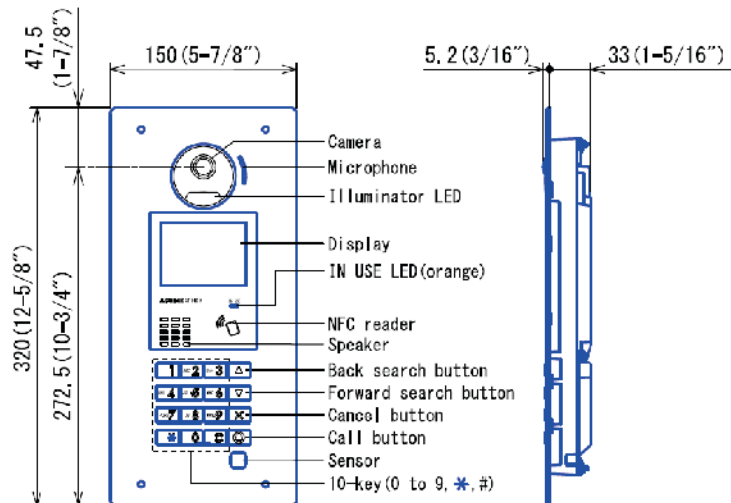
Farge LCD display
Tydelig stor skrift med belyste symboler
32 tegn pr navn og 160 tegn for velkomstmelding
3,5" LCD-skjerm med polykarbonatdeksel

DIMENSJONER

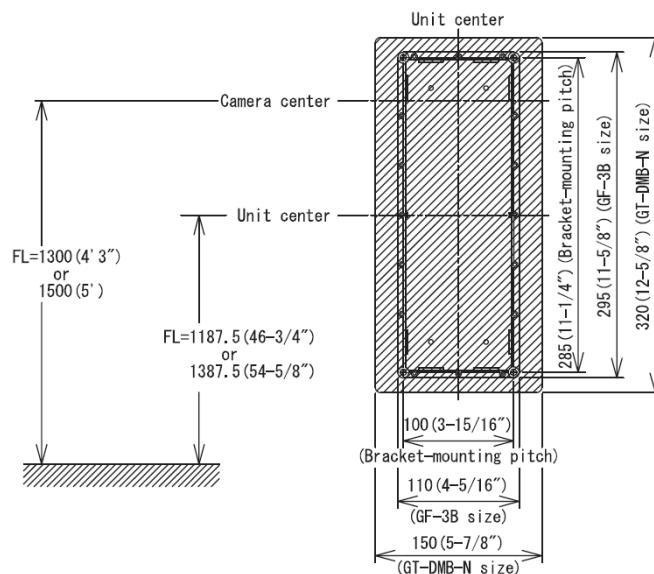
Mål	H320 x B150 x D5,2 (Innfellingsboks H295 x B110 x D44)
Vekt	1.2kg
Anbefalt høydemontering	145 cm, senter kamera Kan monteres lavere for å oppnå universell utforming

Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC

■ PRODUCT DRAWING



● MOUNTING (using GF-3B)



Høytalende video svarapparat

**PRODUKT INFO**

Talefunksjon	Høytalende 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 varslings 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

Høytalende video svarapparat

Farge	Hvit
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

(kommer 1 jan 2017)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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 budsjetttramme 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 sykkelstur

Forslag fra Ådne Riis Hallås, Nordkappgata 34
Årsmøtet gir styret fullmakt til å bygge låsbart sykkelstur 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

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

2 LYDNIVÅ OG STØY

- A. Beboere i seksjonene skal ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Ved anmodning om å senke lydnivå skal dette respekteres fra berørt nabo.
- B. **Stilletid i sameiet gjelder fra kl. 22:00 til 07:00, og samlet lydnivå skal ikke oppleves sjenerende eller holde naboer våkne om natten.**
- C. Bruk av sameiets fellesarealer både innendørs og utendørs skal innenfor stilletiden holde et lavt lydnivå.
- D. Under stilletiden gjelder følgende begrensninger i bruken av seksjonene:
 - TV, radio og musikkanlegg skal avdempes.
 - Opphold på brannbalkonger skal holdes på et minimum.
 - Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og andre støyende apparater begrenses og kun benyttes unntaksvis.
 - Støyende vedlikehold, oppussing og ommøblering av seksjonene er ikke tillatt.
- E. Ved behov for en rimelig fravikelse av punkt A og B skal nabovarsel henges opp synlig for berørte naboer i rimelig tid. Berørte naboer skal respekteres og ha mulighet til å uttale seg både i forkant og under fravikelsen.

3 Utleie av seksjonene

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

4 Brannbalkonger

- A. Skal holdes frie for søppel.
- B. Skal kunne benyttes som rømningsvei for naboer under brann, og må derfor ha en utnyttelse som ivaretar dette.
- C. Skal ikke nyttes på en måte som medfører utilbørlig fortrenghet 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 henges 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.

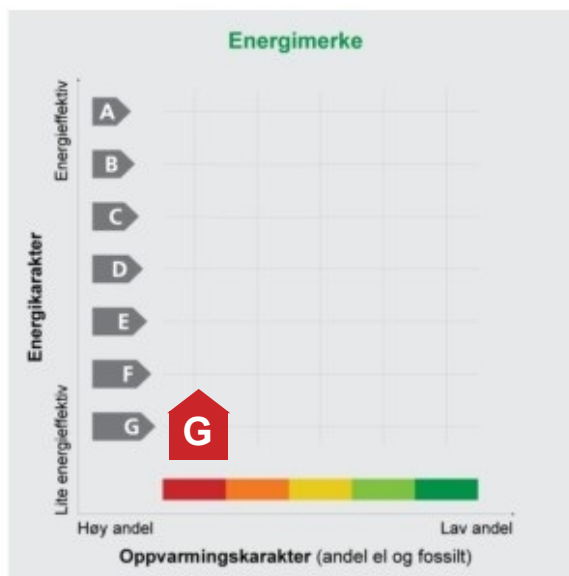
8 UTENDØRS FELLESAREALER

- 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 sondraaasenkvartal6@gmail.com
- D. Påvist gjentatt brudd på husordensregler kan utløse vilkår for salgspålegg av seksjonen

Adresse	Haarklous plass 15A
Postnr	0479
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	119
Seksjonsnr.	158
Festenr.	0
Bygn. nr.	80552122
Bolignr.	H0401
Merkenr.	7fa2c9b8-f192-4612-8648-32fc23d5426a
Dato.	31.12.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Haarklous plass 15A - Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Sæveruds plass Linje 30	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Sinsenterrassen Linje 17	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Sinsen Linje 4, 5	8 min 🚶 0.5 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.7 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 🚶 2.7 km

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

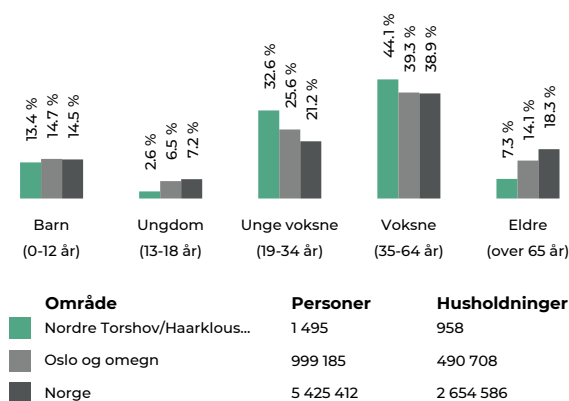
Opplevd trygghet

Trygt 64/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 🚶 0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Joker Torshov PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Kiwi Torshov	4 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

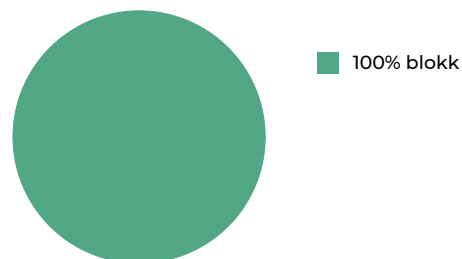
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Haarklous plass	2 min 🚶
Fotball m.m	0.1 km
⚽ Torshovdalen	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏊 Sandaker Treningssenter	10 min 🚶
🏊 Mudo Torshov	10 min 🚶

Boligmasse



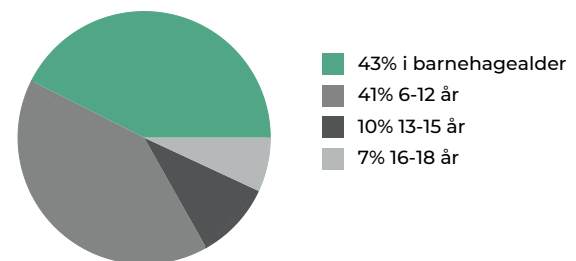
«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

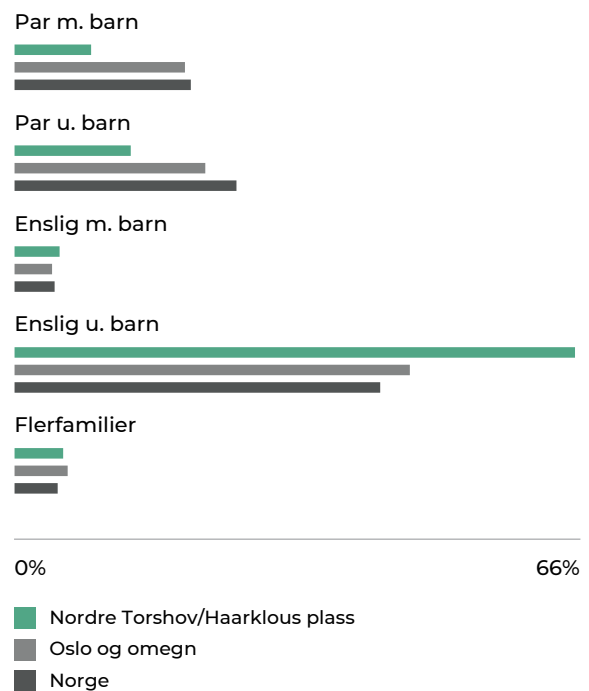
Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	10 min 🚶
📍 Vitusapotek Sinsen	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

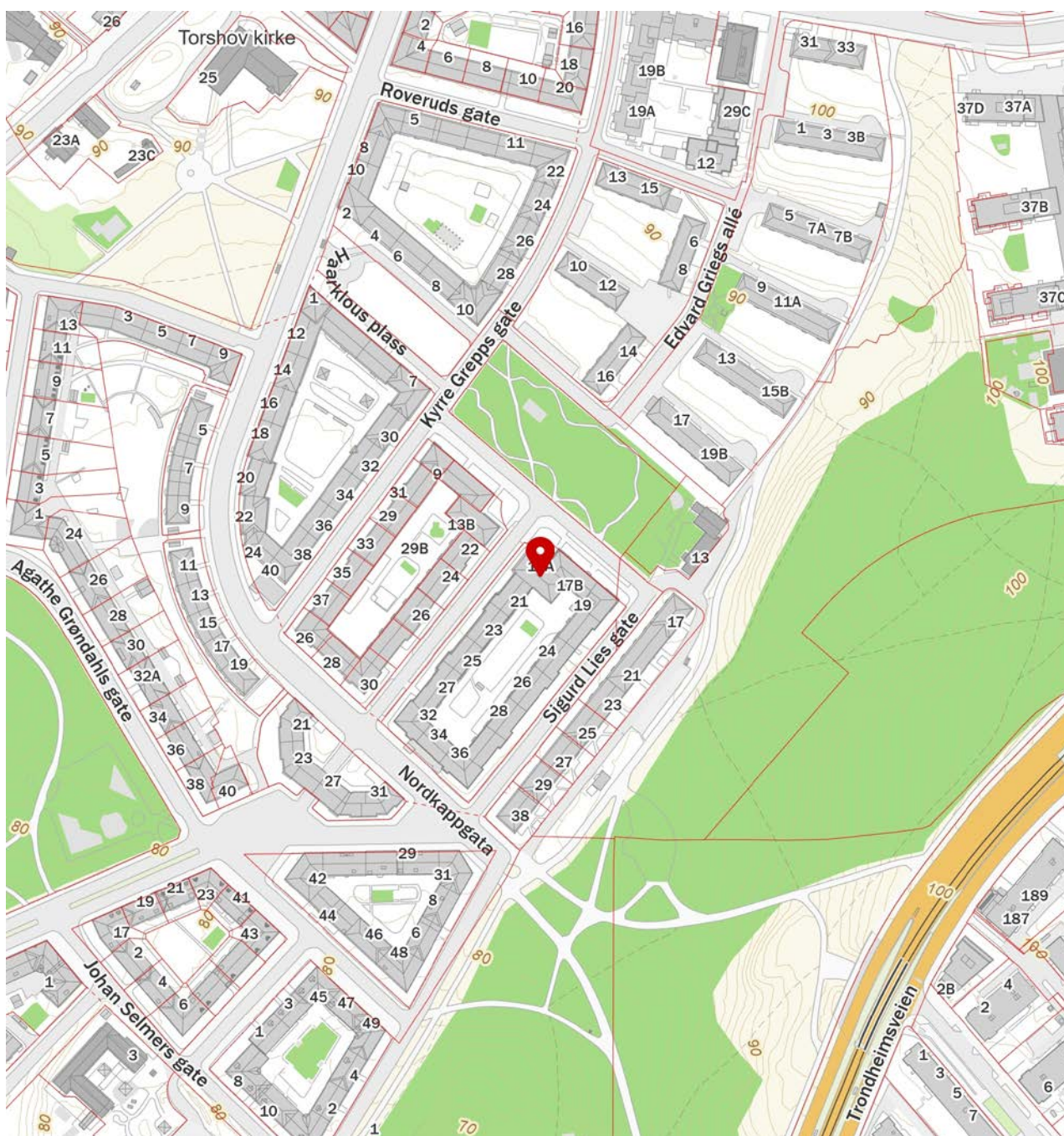
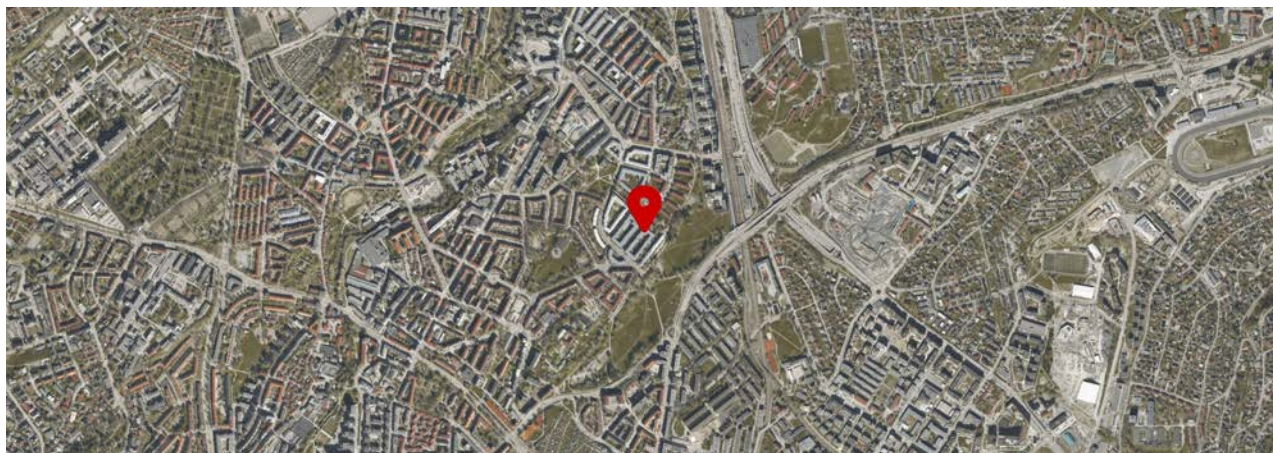


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0114/25

Adresse: Haarklous plass 15A, 0479 OSLO, gnr. 224, bnr.
119, snr. 158 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Michelle Monsen Sveen

Tlf: 950 54 592

Epost: michelle@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/