Sjekk gyldighet på rapport

TAKSTBYGG AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bøkkerveien 6 C

0579 OSLO

301/124/50/235/0/0

Rapportdato

01.05.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 27.04.2026 av:

TAKSTBYGG AS



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no

Takstmann med medlemskap og utdannelse fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Bøkkerveien 6 C , 0579, OSLO

Matrikkel: 301/124/50/235/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1979

Tomt: 12 372.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Jonas Hamre, Mona Doghman

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er opprinnelig oppført som industribygg og er i senere tid ombygget og transformert til boligformål. Konstruksjonen er i hovedsak utført i betong og stål, med etasjeskillere i betong, i tråd med byggeskikk for næringsbygg fra opprinnelig oppføringstid. I forbindelse med ombygging til boliger i perioden ca. 2016–2020 er det etablert nye innvendige konstruksjoner, herunder lettvegger, tekniske installasjoner og moderne boligstandard. Bygget er oppgradert med blant annet balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og moderne overflater og løsninger. Yttervegger består hovedsakelig av opprinnelig bærende konstruksjon, supplert med etterisolering og tilpasninger i forbindelse med bruksendring til bolig. Vinduer er i hovedsak nyere og tilpasset dagens krav til lys og energi. Bygningen fremstår med en robust hovedkonstruksjon, kombinert med moderne innvendige løsninger som følge av ombyggingen.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår som moderne og gjennomgående med høy standard, etablert i forbindelse med ombygging av tidligere industribygg til boligformål i perioden ca. 2016–2020. Bygningen har en robust hovedkonstruksjon i betong og stål, kombinert med moderne innvendige løsninger og tekniske installasjoner tilpasset dagens krav. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner fremstår ved befaring i meget god stand, uten synlige tegn til skader eller unormal slitasje. Planløsningen er funksjonell og godt tilpasset dagens bruk, og leiligheten gir et helhetlig kvalitetsinntrykk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Bygningsdeler og installasjoner vurderes å ha normal til god restlevetid ut fra alder og utførelse. Samlet sett fremstår leiligheten som godt vedlikeholdt og med høy standard, hvor det kun må påregnes normalt vedlikehold over tid.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Vurderingene er basert på: Visuelle observasjoner Stikkprøvekontroller Relevante målinger Fremlagt dokumentasjon Opplysninger gitt av eier Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller destruktive undersøkelser med mindre dette er særskilt angitt i rapporten. Boligen er vurdert ut fra byggetidens tekniske forskrifter og normal slitasje i forhold til alder og bruk. Rapporten omfatter kun bygningsmessig tilstand og inneholder ikke vurdering av elektriske anlegg utover det som er synlig, VVS-installasjoner, radonmålinger, miljøkartlegging eller andre spesialtekniske forhold, med mindre dette er særskilt bestilt.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Bøkkerveien 6 C			
BRA-i 70 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 78 m^2

Merknader om areal: Takhøyde stue: 258 cm Takhøyde begge soverom: 276 cm Takhøyde bad: 224 cm

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk er utført med overfladiske målemetoder og visuell kontroll, uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader ved befaringen. Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive undersøkelser, og innvendige konstruksjoner er ikke inspisert. Konstruksjonene består i hovedsak av mur-/yttervegger, hvor inngrep ikke er vurdert som hensiktsmessig. På bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan det ikke gis en fullstendig vurdering av bakenforliggende konstruksjoner, og forholdet settes til TGIU (ikke tilstrekkelig undersøkt).

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
30.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
01.06.2016

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer er utført som trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og isolerglass. Denne typen vinduer gir en vedlikeholdsvennlig løsning utvendig, samtidig som man ivaretar gode isolerende egenskaper og et tilfredsstillende inneklima.

Vinduene fremstår som moderne og i god stand ved befaring, uten synlige tegn til skader eller funksjonssvikt.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdører er utført i samme konstruksjon som vinduene, med trekjerne, utvendig aluminiumsbekledning og isolerglass. Innerdører består av en kombinasjon av fyllingsdører og skyvedører, tilpasset leilighetens planløsning.

Ytterdør er utført som brannklassifisert dør i henhold til krav på oppføringstidspunktet. Dørene er fra byggeår og fremstår som moderne og i god stand ved befaring, uten synlige tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører fremstår som moderne og i god teknisk stand, med normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke registrert skader, funksjonssvikt eller forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Bygningsdelene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon og normal restlevetid ut fra utførelse og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyde er målt til ca. 122 cm. Dette tilfredsstiller gjeldende anbefalte krav til rekkverkshøyde og vurderes å ivareta personsikkerheten på en god måte.

Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik eller behov for tiltak knyttet til rekkverket.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkongen fremstår i god stand med normal bruksslitasje i henhold til alder. Konstruksjon og overflater vurderes som funksjonelle, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 122 cm, noe som tilfredsstiller gjeldende anbefalte krav og ivaretar personsikkerheten på en god måte.

Samlet vurderes balkongen til tilstandsgrad TG1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet fremstår med moderne og gjennomgående høy standard, med flislagte overflater som ved befaring fremstår som hele og uten synlige skader eller slitasje.

Det er utført målinger av fallforhold mot sluk, som viser tilfredsstillende fall i henhold til anbefalte løsninger. Dette gir gode forutsetninger for sikker vannavrenning.

Samlet vurderes overflatene å ha normal funksjon og tilstand ut fra alder, og gis tilstandsgrad TG1.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk er synlig og tilgjengelig ved befaring, og det er mulig å foreta visuell kontroll av slukets overflate og omkringliggende detaljer. Rist/vannlås er demonterbar, noe som gir tilgang til slukets innvendige deler.

Det er imidlertid begrenset mulighet for inspeksjon av tilkobling til tettesjikt/membran uten inngrep i konstruksjonen.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å verifisere synlig mansjett eller våtromsbelegg under klemring ved visuell kontroll. Sluket fremstår med klemring, men detaljer knyttet til tilkobling mellom membran/tettesjikt og sluk lar seg ikke kontrollere uten demontering eller inngrep.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Badet fremstår som moderne og med løsninger som er typiske for byggeperioden. Det er målt tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og sluk er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår funksjonelt ved befaring.

Membran og tettesjikt er ikke synlig, og tilkobling til sluk, herunder eventuell mansjett under klemring, lar seg ikke verifisere uten inngrep. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse.

På bakgrunn av alder, utførelse og det visuelle inntrykket vurderes løsningen å ha normal funksjon, men det knytter seg en generell usikkerhet til skjulte konstruksjoner.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitært utstyr fremstår som moderne og i god stand ved befaring. Det er ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller tegn til unormal slitasje.

Vanntrykk vurderes som tilfredsstillende, og avrenning fra servant, dusj og øvrige installasjoner fremstår som normal ved enkel funksjonstest.

Samlet sett vurderes sanitært utstyr å ha god funksjon i henhold til alder og utførelse.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Sanitært utstyr fremstår som moderne og i god stand ved befaring, uten synlige skader, lekkasjer eller tegn til unormal slitasje. Funksjonstest indikerer tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning.

Ventilasjon er utført med mekanisk avtrekk, og løsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskiftning i rommet.

Samlet sett vurderes sanitært utstyr og ventilasjon å ha normal funksjon i henhold til alder og utførelse, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til TG1.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller destruktive inngrep i konstruksjonen ved befaringen. Fuktsøk er begrenset til overfladisk kontroll uten inngrep.

Konstruksjonene består i hovedsak av mur-/yttervegger, og det er derfor ikke vurdert som hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking i disse.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Fuktsøk er utført med overfladiske målemetoder og visuell kontroll, uten indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader ved befaringen.

Det er ikke utført hulltaking eller andre destruktive undersøkelser, og innvendige konstruksjoner er ikke inspisert. Konstruksjonene består i hovedsak av mur-/yttervegger, hvor inngrep ikke er vurdert som hensiktsmessig.

På bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan det ikke gis en fullstendig vurdering av bakenforliggende konstruksjoner, og forholdet settes til TGIU (ikke tilstrekkelig undersøkt).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av platetopp og stekeovn fra Siemens, samt integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator er av typen Røroshetta.

Oppvaskkum er nedfelt i benkeplaten. Innredningen fremstår som moderne og funksjonell, med god skap- og benkeplass.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne og i god stand, med normal bruksslitasje i henhold til alder. Overflater, skapfronter og benkeplate fremstår uten synlige skader av betydning.

Hvitevarer fremstår som funksjonelle ved enkel kontroll. Det er installert lekkasjestopper (waterguard) under kjøkkeninnredning, noe som bidrar til økt sikkerhet mot vannskader.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Samlet vurderes kjøkkenet til tilstandsgrad TG1.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer og jordfeilautomater, samt overspenningsvern. Anlegget fremstår som moderne og i henhold til byggeperioden.

Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon fra installatør (GK Elektro AS). Samsvarserklæring er ikke verifisert i sin helhet ved befaring.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, utover visuell gjennomgang.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsbereder er i kjeller, og felles for sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BØKKERVEIEN 6 C - 301/124/50/235/0/0

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja. Pulverapparat på soverom.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

10 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Bad: Flis med varme i gulv
Entré, stue/kjøkken og 2 soverom: Parkett med varme i gulv
Balkong: Tregulv

Overflater vegg / himling
Bad: Fliser på vegg, og malt himling med downlights
Entré og bod: Malte plater, og malt himling med downlights
Stue/kjøkken og 2 soverom: Malte plater, og malt himling

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater fremstår som moderne, helhetlige og med gjennomgående god standard. Gulv, vegger og himlinger bærer preg av normalt vedlikehold og begrenset bruksslitasje i henhold til alder.

Det er ikke registrert synlige skader, avvik eller forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Samlet sett vurderes overflatene å ha god funksjon og normal restlevetid, og gis tilstandsgrad TG1.

11 Bod

Bod
Leiligheten disponerer bod i kjeller på 8 kvm.

Egenerklæring

Bøkkerveien 6 C, 0579 OSLO

23 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bøkkerveien 6 C	Bøkkerveien 6 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

03/2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra mars 2020.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Byggmesterforsikring AS-1G

Informasjon om selger

Selger

Hamre, Jonas Baardvik

Selger

Doghman, Mona

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Anticimex gjorde tiltak for klesmøll i felles bod-område i 2024.
Anticimex gjorde tiltak mot skjeggkre bygget ca. 2022-2023.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Styret besluttet i april 2026 å gå til sak mot utbygger pga dårlig forfatning av teglveggen på sørøst side.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21147247

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mona Doghman	**2026-08-23**	**Jonas Baardvik Hamre**	**2026-08-23**

Identification

Mona Doghman

Identification

Jonas Baardvik Hamre

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

ASK Oslo Vest AS
E-post: hp@askeiendomsmegling.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Bygg 01 Vinslottet**

Megleropplysninger 22.04.2026
Vi viser til forespørsel av 21.04.26

Boligselskap:	Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Organisasjonsnr:	923 881 395
Gnr./bnr:	124 / 235
Eier(e):	Mona Doghman / Jonas Baardvik Hamre
Seksjons-/andelsnr:	50
Adresse:	Bøkkerveien 6C, 0579 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vinslottet
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vinslottet/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Nei
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4747924
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet, 12 372 kvm
· Parkering:	Seksjonen disponerer ikke garasjeplass. For de som har garasjeplass, er dette en tilleggdsel til bolig-seksjon og den følger seksjonen ved salg. Dersom garasjeplassen selges separat, må det foretas reseksjonering.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.130,- pr. md.
Bredbånd	kr 199,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.329,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:
Bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Det ble i desember 2025 innstallert individuelle vannmålere i hver leilighet.
Hver seksjon vil på felleskostnadsfaktura få egne poster med månedlig energiavregning, fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Informasjon pr. 15.04.26:
Sameiet har vedtatt å gå videre med rettslige skritt mot utbygger i en pågående reklamasjonssak knyttet til teglveggen mot Bøkkerveien, varmeanlegget og vannlekkasjer.
Gjennomføring av nødvendige tiltak og den videre håndteringen av saken kan medføre økte kostnader for sameiet, noe som kan føre til økte felleskostnader og/eller kapitalinnhenting fra seksjonseierne.

Styret er i startfasen for innhenting av tilbud på rammelån. Ingen låneopptak er effektuert, og størrelsesomfang er ikke kjent.

Informasjon om garasjeplasser:
Dersom en garasjeplass skal selges separat fra boligseksjonen, krever dette reseksjonering hos Plan- og bygningsetaten. Reseksjonering må tinglyses, og alle kostnader i forbindelse med dette bæres av seksjonseier. Pr. 2025 er gebyret hos PBE kr 13.295,-. Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet.

Nye seksjonseiere som har garasjeplass vil få tilsendt en e-post for registrering av bruker hos OnePark. Det alltid gis beskjed til Solibo hvorvidt garasjeplassen selges sammen med seksjon eller separat. Dersom den selges separat, skal det sendes inn egen eierskiftemelding om dette.
Det løper eget eierskiftegebyr ved separat salg av garasje.

For garasjeplasser som har lader for el-bil, blir strømforbruk for lading registrert og belastet eier av plassen.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 382	kr 3 268

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Bygg 01 Vinslottet
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.04.2026
Tidspunkt: 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub, Vinslottet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNMELDTE SAKER

2.1 Stevning mot utbyggersak

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. INNMELDTE SAKER

6.1 Stevning mot utbyggersak

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for å la seksjonseierne ta stilling til om sameiet skal ta ut stevning mot utbygger i saken som gjelder teglveggen mot Bøkkerveien, det vil si nord-øst-veggen, varmeanlegget og vannlekkasjer. Teglveggen ble beholdt da bygget ble ombygget fra industribygg til boliger. Det er senere avdekket forhold som gir grunn til alvorlig bekymring for veggens tilstand og for hvordan konstruksjonen og arbeidene ble prosjektert og utført. Dette har vært redegjort for i det ekstraordinære informasjonsmøtet 20. januar 2026, hvor formålet var å orientere sameierne om status i reklamasjonssakene og gi anledning til spørsmål, uten at det skulle stemmes over saken.

Etter informasjonsmøtet har styret fortsatt arbeidet med saken sammen med engasjert advokat og prosjektleder. Styret har blant annet innhentet ytterligere tekniske vurderinger av teglveggens tilstand. På bakgrunn av de undersøkelsene og vurderingene som nå foreligger, anbefaler advokatene at sameiet går videre med saken. Det er samtidig opplyst at det nærmer seg en mulig foreldelsesfrist 8. mai 2026.

Styret har engasjert advokatbistand fra Brækhus Advokatfirma AS og prosjektleder fra OPAK for å utrede saken nærmere og bistå sameiet i den videre håndteringen. Både advokat og prosjektleder vil være til stede i det ekstraordinære årsmøtet for å redegjøre for saken, svare på spørsmål og gjennomgå risiko, kostnader og mulige veivalg videre. Advokatene har opplyst at styret etter eierseksjonsloven har kompetanse til å beslutte søksmål på vegne av sameiet, men anbefaler likevel at spørsmålet forankres i sameiermøtet av hensyn til god saksbehandling, bred legitimitet og for å sikre at sameierne er informert om mulig risiko for saksomkostninger.

Formålet med dette ekstraordinære årsmøtet er derfor å gi seksjonseierne et oppdatert og forsvarlig beslutningsgrunnlag, og å la årsmøtet ta stilling til om sameiet skal gå videre med rettslige skritt mot utbygger i denne saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet Bygg 01 Vinslottet gir sin tilslutning til at styret går videre med rettslige skritt mot utbygger i saken om teglveggen mot Bøkkerveien, varmeanlegget og vannlekkasjer, herunder å ta ut stevning på vegne av sameiet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Hasle Linje Gastropub, Vinslottet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marit Sophie Egge foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Henrik Faksvåg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mayn Ektvedt Kjær foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

166 seksjonseiere
4 fullmakter
Totalt 170 stemmer
Stemmekorps: Trude Tangen Volla og Frode Eggereide

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innmeldte saker

2.1 Stevning mot utbyggersak

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet Bygg 01 Vinslottet gir sin tilslutning til at styret går videre med rettslige skritt mot utbygger i saken om teglveggen mot Bøkkerveien, varmeanlegget og vannlekkasjer, herunder å ta ut stevning på vegne av sameiet.

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt med 170 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Marit Sophie Egge	Mayn Ektvedt Kjær

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Bygg 01 Vinslottet
20. januar 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 20.01.2026
Tidspunkt: 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub, Vinslottet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. BAKGRUNN
3. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR IGANGSETTING AV SIKRINGSTILTAK AV TEGLVEGG MOT BØKKERVEIEN (VEGGEN MED INNGANG 6A-6D)
4. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR HVA SOM ER GJORT FOR Å KOMME VDERE MED 3 REKLAMASJONSSAKER MOT UTBYGGER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. BAKGRUNN

Som nevnt i nyhetsbrev innkaller vi til ekstraordinært årsmøte for å redegjøre for prosessen med oppfølging av uløste reklamasjonssaker oppstått i garantiperioden. Styret har hatt advokatbistand da underleverandører og utbygger ikke har imøtekommet sameiet på de siste reklamasjonssakene.

Møtet er ment som et rent informasjonsmøte, og det ikke er tiltenkt en avstemmingsprosess. Formålet med møtet er å orientere om sakene og gi seksjonseiere anledning til å stille spørsmål.

3. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR IGANGSETTING AV SIKRINGSTILTAK AV TEGLVEGG MOT BØKKERVEIEN (VEGGEN MED INNGANG 6A-6D)

Styret vil så snart som mulig igangsette sikring av teglveggen på byggets sørøstlige side. Ved ombygging av Vinslottet fra fabrikk til bolig, ble denne originalveggen beholdt. Det har dessverre vist seg at veggen er i dårlig forfatning og at det faller fuger og deler av teglstein fra den, spesielt ved værskifter. Styret har fått gjennomført grundig befaring av veggen og fått anbefaling av tiltak. En prosjektleder er engasjert for å igangsette sikringstiltak og utrede hva som videre må gjøres av utbedringer.

4. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR HVA SOM ER GJORT FOR Å KOMME VIDERE MED 3 REKLAMASJONSSAKER MOT UTBYGGER

Styret har engasjert advokat hos Brækhus advokater for å hjelpe oss med jussen innenfor byggentreprise, følge opp sakene mot underleverandører og utbygger, samle nødvendige dokumenter fra parter og se våre saker opp mot krav og praksis i tilsvarende saker.

Styret og advokatene har jobbet med de tre sakene over lengre tid og det vil i årsmøtet bli redegjort for dette.

1. Teglveggen mot sydøstsiden som vender ut mot Bøkkerveien og murens forfatning.

2. Problemer med varmeanlegget

Det har over tid blitt meldt om problemer fra mange seksjoner over varmeanlegget. Styret fikk derfor utført en uavhengig kontroll sommeren 2024 som kom med flere anbefalinger om oppfølging og utbedring som vi har vært i dialog med utbygger for å få utført. Anlegget ble renset manuelt på forsommeren 2025. Sameiet anskaffet etter dette et nytt automatisk renseanlegg fra Bravida. Men det er fremdeles problemene med at flere seksjoner som ikke oppnår tilstrekkelig varme. Styret ønsker å ta saken videre mot utbygger.

3. Vannskader som følge av lekkasjer fra taket

Vi har hatt flere tilfeller av lekkasjer fra taket, forårsaket av dårlig utført arbeid av utbygger på membran og sluk. Utbygger har avvist reklamasjonene og sameiet har måttet bære kostnadene til nå, og ev. også følgeskader fra vann i seksjonene. Forsikringsselskapet avviser også å dekke disse skadene. Styret har fått råd fra byggetekniske spesialister om at tilsvarende membran-sveiser bør kontrolleres. Styret ønsker å ta sakene videre enten med utbygger og/eller forsikringsselskapet.

Kostnader og risiko vil bli redegjort for i det ekstraordinære årsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Møtedato:	tirsdag, 20. januar 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Hasle Linje Gastropub, Vinslottet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marit Sophie Egge foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Henrik Faksvåg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Torres Omar A Perez foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

169 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 170 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. BAKGRUNN

Styrets bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR IGANGSETTING AV SIKRINGSTILTAK AV TEGLVEGG MOT BØKKERVEIEN (VEGGEN MED INNGANG 6A-6D)

Redegjørelsen ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

4. ORIENTERING – REDEGJØRELSE FOR HVA SOM ER GJORT FOR Å KOMME VDERE MED 3 REKLAMASJONSSAKER MOT UTBYGGER

Redegjørelsen ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marit Sophie Egge

Protokollvitne:

Torres Omar A Perez



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET VINSLOTTET BYGG 01

Frist

Avstemming starter og slutter:
02.06.2025 klokken 12:00 til
03.06.2025 KL 20:00

Møtested

Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken i infoarket
for å komme inn på skjemaet:

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vinslottet Bygg 01

Ekstraordinært årsmøte avholdes

Tid: Avstemmingsskjemaet er åpent for avstemming fra 02.06.25 kl 12:00 til 03.06.25 – kl 20:00

Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjerne setningen: «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)

Oslo, 26.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Vinslottet Bygg 01

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksvedlegg til sak 1

SAK 1:	**Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3**
Forslagsstiller:	Styret - Saken var innsendt fra seksjonseiere Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm til behandling i årsmøtet, som fant sted 29.04.25. Ved en feil ble ikke stemmer mot/blanke stemmer opptalt. Ettersom flertallskravet i denne saken var minst 2/3 av avgitte stemmer, gir ikke protokollen klart svar på om forslaget ble vedtatt eller ikke. Styret har besluttet å avholde et digitalt ekstraordinært årsmøte over skjema for å få saken avgjort.
Flertallskrav:	2/3-flertall av de avgitte stemmer

Bakgrunn for sak:
Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er
i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: Avstemmingsskjemaet var åpent fra 02.05.25 kl 12:00 til 03.05.25 kl 20:00.
Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- 72 boligseksjoner som stemte via stemmeskjema på nett.
- Innkalling og saksliste ble godkjent. 68 boligseksjoner godkjente innkalling og saksliste uten merknader og 4 boligseksjoner godkjente ikke innkallingen og hadde følgende merknader:
  Eier av seksjon 215 «Det ble vedtatt at setningen skulle fjernes i årsmøtet. For at dette skal gjennomføres lovlig, må det nå stemmes om å evt gjøre om dette vedtaket."
  Eier av seksjon 143: "Viser til skriv sendt styret hvor saken er behandlet i ordinært årsmøte og forslaget fikk ikke 2/3 flertall. Avstemning i ordinært var 34 for endring og 33 mot. Det betyr at over 25 av de fremmøte 67 stemte mot og forlagte ville ikke under noen omstendighet fått 2/3 flertall"
  Eier av seksjon 128: "Vi stemte nemlig allerede over dette forslaget på den ordinære generalforsamlingen for bare noen uker siden. Allerede ved starten av generalforsamlingen ble det tydelig gjort rede for at næringsseksjoner ikke skal påvirke utfallet i saker som kun gjelder beboerne. Forslaget fikk ikke det nødvendige 2/3-flertallet og ble derfor forkastet. At informasjonen kanskje ble formidlet på en noe uklar måte, endrer ikke det faktiske utfallet av avstemningen. Det er heller ikke rom for såkalt blanke stemmer i denne typen avstemning. Dersom man ikke rakk opp hånden og stemte for, regnes det som en stemme imot. Hvis man mener at denne praksisen er feil, må i så fall samtlige saker fra generalforsamlingen tas opp igjen, ettersom det heller ikke da ble talt opp eventuelle blanke stemmer. Etter mitt syn bør styret stå imot press fra enkeltpersoner som forsøker å omgjøre et gyldig vedtak gjennom etterpåklokskap og påtrykk."
  Eier av seksjon 196: «Jeg kan ikke godkjenne møteinnkallingen fordi det allerede ble fattet et gyldig vedtak i saken på årsmøtet 29. april. Vedtaket ble omgjort uten ny avstemning og i strid med god og demokratisk møtepraksis. Det ekstraordinære møtet fremstår derfor som en ugyldig omkamp etter press, og ikke som en legitim rettelse.»
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Marit Sophie Egge ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjerne setningen «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)**

   - 32 boligseksjoner stemte for å fjerne setningen
   - 39 boligseksjoner stemte i mot å fjerne setningen
   - 1 boligseksjon stemte blankt

Vedtak:

Forslaget om å fjerne setningen “Begge tilstøtende seksjoneiere må være enige om det” fra vedtektene punkt 6.3 fikk ikke 2/3-flertall av de avgitte stemmer. Setningen blir dermed stående.

****

Stemmeskjema ble stengt kl. 20:00 den 03.06.25. Stemmene ble deretter talt opp og protokollen ble godkjent og underskrevet.

Oslo 5. juni 2025

Rune Dybvik møteleder	**Marit Sophie Egge** seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

TID: 17:30
STED: HASLE LINJE GASTROPUB

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 224 har 6 stemmer og næringsseksjon 225 har 130 stemmer. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Bygg 01 Vinslottet gir herved:

……..……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Tid: 29.04.2025 – KL 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm - Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3 – 2/3-flertall
5. Sak fra Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll - Ønske om pergola på takterrasse – 2/3-flertall
6. Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – krever enstemmighet – ref vedtekter punkt 14
7. Installering av lås på avfallscontainerne
8. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
9. Valg til styret
10. Valg av valgkomité

Oslo, 15.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Saksvedlegg
- Budsjett 2025

SAK 1: **Styrets årsrapport**

Orienteringssak

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet Bygg 01 Vinslottet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923881395 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med forsikringsnummer SP4747924.1.4. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
32 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret i sameiet har fem faste medlemmer og et varamedlem. Et av styre-medlemmene representerer næring, resten er fra boligdelen. I løpet av 2024 er det gjennomført totalt 11 styremøter og utført saksbehandling på e-post mellom møtene.

Styrets arbeid har bestått av:

- Organisert klesmøllbekjempelse i en av bodgangene i kjeller, Anticimex har utført arbeidet
- Oppfølging av portalen for elbil-ladere
- Fulgt opp bomåpning ved flytting og møbelleveranser
- Fått montert flere fartshumper i garasjen og speil ved utgang 6C fra garasjen
- Sørget for utbedring etter påkjørsler i garasje
- Sørget for vedlikehold/maling etter hærverk og slitasje i oppganger 10a-10C
- Oppfølging av sameiets serviceavtaler for ventilasjon, heis, dører og låser, vask av fellesareal, garasjevask, vindusvask, brannvarsling, vaktmestertjenester og gartnertjenester.
- Bortkjøring av hensatt søppel og andre eiendeler fra beboere og utflyttede beboere, vår og høst
- Organisert dugnad

Løpende arbeid som er gjort gjennom hele året er godkjenning av fakturaer, utsendelse av styremail, oppfølging av reklamasjoner i fellesareal, oppdatering av portlister og nøkkelbestilling.

SAK 2: **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Resultatregnskap

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		8 286 438	8 288 748	7 715 028
Andre inntekter	2	1 239 543	1 329 112	2 156 724
Sum driftsinntekter		**9 525 981**	**9 617 860**	**9 871 752**
Styrehonorar		420 000	400 000	400 000
Andre personalkostnader	3	59 220	56 400	56 400
Kommunale avgifter		2 413 417	2 270 790	1 912 761
Vedlikehold	4	2 412 152	2 535 000	2 649 402
Kollektiv avtale TV/bredbånd		555 439	561 023	559 463
Driftskostnader	5	2 282 335	2 750 669	2 413 926
Honorarer	6	357 639	321 583	312 828
Forsikring		657 946	615 582	570 573
Andre kostnader	7	60 356	60 000	38 433
Sum driftskostnader		**9 218 504**	**9 571 047**	**8 913 786**
Driftsresultat		**307 477**	**46 813**	**957 966**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	48 724	0	5 325
Finanskostnader	9	1 943	0	1 197
Netto finansresultat		**46 781**	**0**	**4 128**
Årets resultat		**354 258**	**46 813**	**962 094**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		354 258	0	962 094
Sum overføringer		**354 258**	**0**	**962 094**

Balanse

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	76 055	711 768
Forskuddsbet. kostnader		64 515	104 914
Andre fordringer	11	287 288	620 939
Bankinnskudd mv.	12	5 250 395	4 725 598
Sum omløpsmidler		**5 678 253**	**6 163 219**
Sum eiendeler		**5 678 253**	**6 163 219**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		4 237 226	3 882 967
Sum egenkapital	**13**	**4 237 226**	**3 882 967**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		99 024	67 200
Fyringsoppgjør	14	421 587	315 986
Leverandørgjeld		289 152	1 148 827
Påløpte kostnader		566 511	683 486
Annen kortsiktig gjeld		64 753	64 753
Sum kortsiktig gjeld		**1 441 027**	**2 280 252**
Sum gjeld		**1 441 027**	**2 280 252**
Sum egenkapital og gjeld		**5 678 253**	**6 163 219**

OSLO, 31.12.2024 / 07.04.2025
Styret for Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Marit Sophie Egge Styrets leder	Geir Olav Hegerroll Styremedlem	Henrik Nordli Faksvåg Styremedlem
Thanh Van Le Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling*	0	0	486 000
Garasje bolig	148 200	148 800	149 400
Garasje næring	95 400	95 400	95 400
Utleie av p-plasser**	45 636	0	0
Bredbånd	534 912	534 912	579 289
Andre inntekter***	203 375	300 000	527 148
Stripe innbetalinger****	212 021	250 000	319 487
Sum	**1 239 543**	**1 329 112**	**2 156 724**

*Kapitalinnkallingen i 2023 gjelder nytt nøkkelsystem
** Utleie av p-plass gjelder nye oppmerkede plasser som sameiet leier ut
*** Andre inntekter gjelder primært avregning med næring
**** Stripe innbetalinger er inntekter fra billadere i garasjen

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	59 220	56 400	56 400
Sum	**59 220**	**56 400**	**56 400**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	168 549	250 000	190 725
Installasjon av nytt låsssystem	0	0	485 997
Utredning av solceller	0	200 000	0
Vedlikehold utearealer	326 370	320 000	317 750
Vedlikehold bygning innv.	67 873	150 000	91 823
Vedlikehold og drift heis	382 527	350 000	353 187
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	242 609	300 000	241 948
Vedlikehold porter	8 950	75 000	61 035
Vedlikehold VVS	201 601	50 000	0
Egenandel forsikring	10 000	30 000	2 000
Vedlikehold elektro	0	50 000	986
Vedlikehold garasjeanlegg	119 162	150 000	86 817
Vedl.hold ventilasjon	307 249	200 000	243 719
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	565 187	300 000	573 416
Vedl./drift fyringsanlegg	2 250	10 000	0
Skadedyrbekjempelse	9 824	100 000	0
Sum	**2 412 152**	**2 535 000**	**2 649 402**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Felleskostnader Hasle Linje Infrastruktur	364 296	320 000	244 295
Strøm fellesanlegg	848 333	1 250 000	1 019 270
Fjernvarme	106 069	200 000	181 185
Renhold	401 394	450 000	392 918
Matter	37 761	35 000	39 373
Renhold garasje	100 000	105 000	100 000
Annen renovasjon	42 356	5 000	599
Skadedyrkontroll	24 300	0	103 413
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	25 000	0
Driftsmaterialer	0	5 000	4 457
Internkontroll-HMS system	9 375	5 000	4 375
Vaktmestertjenester	341 718	333 169	317 304
Variable vaktmestertjenester	0	10 000	4 981
Dugnad	4 165	0	0
Hjemmeside/internett	2 568	5 000	0
Porto	0	2 500	1 758
Sum	**2 282 335**	**2 750 669**	**2 413 926**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	23 000	14 000	16 953
Forretningsførsel	277 676	277 662	264 440
Ekstra forretningsførsel	8 745	15 000	17 225
Andel systemkostnader	2 725	0	0
Beboerportal	14 921	14 921	14 210
Honorar juridisk bistand	23 822	0	0
Konsulenttjenester	6 750	0	0
Sum	**357 639**	**321 583**	**312 828**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	416	10 000	7 900
Styreutgifter	300	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	8 819	20 000	0
Bankomkostninger	27 475	10 000	12 321
EHF-fakturagebyr	1 460	0	0
Diverse kostnader	17 084	10 000	13 726
Øreavrunding	2	0	-14
Sum	**60 356**	**60 000**	**38 433**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	1 708	0	5 325
Bankrenter	47 016	0	0
Sum	**48 724**	**0**	**5 325**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	1 943	0	1 197
Sum	**1 943**	**0**	**1 197**

Note 10 Kundefordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer*	76 055	711 768
Sum	**76 055**	**711 768**

*Årsaken til høye kundefordringer i 2023 var at sameiet på slutten av året fakturerte nytt nøkkelsystem og eventuelle tilvalg i desember med forfall i januar

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning DEFA*	84 325	95 527
Andre fordringer**	202 963	525 412
Sum	**287 288**	**620 939**

*Varen DEFA avregnes mot kostnaden. Varen for dette ble påbegynt fakturert i 2023 og etterslep fra tidligere år innkreves.
**Andre fordringer består hovedsakelig av avregning næring for 2023/2024, som viderefaktureres næring i 2025.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44096	4 207 089	4 725 598
BB Plasseringskonto 31+ 96660162752	1 043 306	0
Sum	**5 250 395**	**4 725 598**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	3 882 967	2 920 873
Årets resultat	354 258	962 094
Egenkapital 31.12.	**4 237 226**	**3 882 967**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fjernvarme	1 360 568	1 360 880
Fjernvarme	-822 221	-933 480
Service/vedlikehold fyringsanlegg/bistand	-116 760	-111 414
Sum	**421 587**	**315 986**

Avregning ble sist foretatt pr. 30.06.24. Beløpet i balansen pr 31.12.24 gjelder dermed perioden 01.07.24 – 31.12.24. Neste avregning vil skje for perioden 01.07.23 – 30.06.24 og vil gjennomføres i løpet av høsten 2024.

Per 31.12.24 hadde seksjonseierne betalt kr 421 587 for mye akonto sammenlignet med fjernvarmekostnadene. Akontobeløpene for fjernvarme ble tilpasset fra 01.01.2025 i henhold til oversikt fra Techem for å harmonisere bedre med den enkeltes forbruk.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**3 882 967**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	354 258
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	**4 237 226**
Årets endring i disponible midler	354 258
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 256 665
- Kortsiktig gjeld	1 019 440
= Disponible midler 31.12	**4 237 226**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bygg 01 Vinslottet sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 354 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 9. april 2025
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

SAK 3: **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 er kr 441 000 og fremkommer av budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for kalenderåret 2024 fastsettes til kr 441 000. Styrets fordeles honoraret internt.

SAK 4:	**Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3**
Forslagsstiller:	Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm
Flertallskrav:	2/3-flertall

Bakgrunn for sak:
Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad

eller
melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er
i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

SAK 5:	**Ønske om pergola på takterrasse**
Forslagsstiller:	Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll
Flertallskrav:	2/3-flertall

Bakgrunn for sak:
Vi ønsker å sette opp pergola på vår takterrasse, størrelse på 3x4m.

Vi ønsker å søke om oppføring av permanent pergola størrelse 3x4m. Vi ønsker pergola satt opp i forhold til sameiet og byggets vedtekter. Pergola er ønsket for å ha et uterom som er skjermet for vind og regn.

Vi kommer til å benytte profesjonell byggesaksbehandling slik at prosessen kjøres raskt og riktig med Oslo kommune.

Er det noe mer info dere trenger for å behandle vår sak på kommende årsmøte så si fra. Vi legger gjerne frem vår sak på årsmøte hvis dere ønsker dette.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det er punkt 6.3 og 10.10 i vedtektene som regulerer dette:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Styret godkjenner oppsett av pergola under forutsetning at den er i henhold til spesifikasjonene «pergolaer til sort aluminium fra luxaflex uten fastmonterte vegger el.» og dersom årsmøtet og offentlig myndighet godkjenner.

SAK 6:	**Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene**
Forslagsstiller:	Mirela Satara
Flertallskrav:	Enstemmighet

Bakgrunn for sak:
Det har over lengre tid vært utfordringer med støy fra lageret under boligene, særlig fra trilling av varer sent på kvelden. Det er rapportert om aktivitet på lageret helt til kl. 23:30 enkelte dager, samt støyende aktivitet på søndager, til tross for at det har blitt opplyst om at det skal være stille på søndager.

For å sikre et velfungerende naboskap mellom bolig- og næringsdelen, er det nødvendig å etablere klare regler for stilleperioder i vedtektene. Dette vil sikre rettferdige rammer for både beboere og næringsseksjonen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.

- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.

- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**

- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i næringsdelen.

- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Styrets innstilling:

Stilletider i sameiet er regulert i sameiets husordensregler som alle seksjonseiere og leietakere er forpliktet til å følge. Styret ser derfor ikke at det er nødvendig å ta dette inn i vedtektene.

SAK 7:	**Installering av lås på avfallscontainerne**
Forslagsstiller:	Mirela Satara
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Avfallscontainerne foran inngangen til 10A/B/C blir ofte overfylte og tette fordi beboere fra resten av Krydderhagen kaster avfall der, samt at kunder pakker ut varer på kundeparkeringsplassen og deretter kaster papp i vår container. For å sikre at containerne kun benyttes av beboerne på Vinslottet, foreslås det å installere lås på containerne. Dette vil bidra til ryddigere uteområder, mindre forsøpling og en mer kontrollert avfallshåndtering.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det installeres lås på containerne med tilgang kun for beboerne på Vinslottet.

Styrets innstilling:

Problemet med at søppel hensettes utenfor sameiets avfallsbrønner løses ikke ved å bytte til låsbare søppelnedkast. At nedkastet er låst, kan tvert imot kunne føre til at mer avfall settes igjen utenfor. Det største problemet med sameiets søppelbrønner er at de for papp og papir blir blokkerte fordi folk ikke deler opp pappavfall slik husordensreglene sier. Søppelbrønnene er sjelden fulle, men blir ofte blokkert. Å bytte til låsbare avfallsbrønner løser ikke dette problemet.

Styret har innhentet informasjon fra Enviro Pac om hva montering av lås på de fire avfallsbeholderne ved 10A vil koste. For beholder for restavfall, må sidepanel byttes. For beholder for papp/papir må hele nedkastet byttes. Å få lås på de 4 avfallsnedkastene ved Bøkkerveien 10A har en kostnad på minimum kr. 170 000,-.

SAK 8: **Budsjett 2025 og fastsettelse av andel felleskostnader**

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.25. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader for 2025.

De kommunale avgiftene er budsjettert iht nåværende prisnivå. Det er mulig at vann og avløp for 2025 blir noe lavere i 2025 grunnet at det er foreslått redusert merverdiavgiftssats for vann og avløp i 2025.

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader boligdelen	7 904 534	7 530 438
3601	Akonto felleskostnader	793 800	756 000
Felleskostnader		**8 698 334**	**8 286 438**
3630	Garasje bolig	156 240	148 200
3631	Garasje næring	100 170	95 400
3635	Utleie av p-plasser	45 000	45 636
3764	Bredbånd	534 912	534 912
3900	Andre inntekter	280 000	203 375
3904	Stripe innbetalinger	250 000	212 021
Andre inntekter		**1 366 322**	**1 239 543**
Sum driftsinntekter		**10 064 656**	**9 525 981**
5330	Styrehonorar	441 000	420 000
Styrehonorar		**441 000**	**420 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	62 181	59 220
Andre personalkostnader		**62 181**	**59 220**
6320	Kommunale avgifter	638 632	616 670
6321	Kommunale Avgifter - Vann	2 003 624	1 796 747
Kommunale avgifter		**2 642 256**	**2 413 417**
6600	Vedlikehold bygning utv.	250 000	168 549
6605	Vedlikehold utearealer	320 000	326 370
6610	Vedlikehold bygning innv.	100 000	67 873
6612	Vedlikehold og drift heis	350 000	382 527
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	550 000	242 609
6617	Vedlikehold porter	50 000	8 950
6620	Vedlikehold VVS	200 000	201 601
6621	Egenandel forsikring	20 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	150 000	119 162
6640	Vedl.hold ventilasjon	250 000	307 249
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	600 000	565 187
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	50 000	2 250
6689	Skadedyrbekjempelse	50 000	9 824
Vedlikehold		**2 950 000**	**2 412 152**
7690	Internett infrastruktur	26 000	21 124
7691	Internet/ Bredbånd	534 912	534 315
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**560 912**	**555 439**
6325	Felleskostnader Hasle Linje	320 000	364 296
6340	Strøm fellesanlegg	900 000	848 333
6345	Fjernvarme	110 000	106 069

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6360	Renhold	430 000	401 394
6361	Matter	35 000	37 761
6362	Renhold garasje	105 000	100 000
6380	Annen renovasjon	50 000	42 356
6381	Skadedyrkontroll	30 000	24 300
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	15 000	0
6550	Driftsmaterialer	5 000	0
6558	Internkontroll-HMS system	30 000	9 375
6785	Vaktmestertjenester	374 000	341 718
6786	Variable vaktmestertjenester	10 000	0
6791	Dugnad	5 000	4 165
6910	Hjemmeside/internett	5 000	2 568
Driftskostnader		**2 424 000**	**2 282 335**
6700	Revisjon	24 000	23 000
6710	Forretningsførsel	287 400	277 676
6711	Ekstra forretningsførsel	0	8 745
6714	Andel systemkostnader	10 900	2 725
6715	Beboerportal	0	14 921
6725	Honorar juridisk bistand	150 000	23 822
6750	Konsulenttjenester	0	6 750
Honorarer		**472 300**	**357 639**
7500	Forsikringspremie	750 000	657 946
Forsikring		**750 000**	**657 946**
7400	Kontingenter	5 000	4 800
7700	Styre- og årsmøter	5 000	416
7710	Styreutgifter	2 000	300
7711	Dugnader, Tilstelninger	20 000	8 819
7770	Bankomkostninger	25 000	27 475
7771	EHF-fakturagebyr	2 000	1 460
7790	Diverse kostnader	10 000	17 084
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**69 000**	**60 356**
Sum driftskostnader		**10 371 649**	**9 218 504**
Driftsresultat		**-306 993**	**307 477**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 708
8051	Bankrenter	50 000	47 016
Finansinntekter		**50 000**	**48 724**
8150	Renter leverandører	0	1 943

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Finanskostnader	**0**	**1 943**
Netto finansresultat	**50 000**	**46 781**
Årets resultat	**-256 993**	**354 258**

SAK 9 VALG TIL STYRET

Flertallskrav: Alminnelig flertall

I ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bygg 01 Vinslottet, ble følgende styre valgt:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Innstilles for 2 år
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valg av styrerepresentanter til styret i Sameiet Vinslottet

Tre av styrets medlemmer er på valg i år, Geir Olav Hegerroll som representerer næring i styret, Henrik Faksvåg som er kasserer og Marit Sophie Egge som er styreleder. Alle representanene ønsker å stille til gjenvalg. Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge ønsker å stille for en siste periode.

Valgkomiteen til beboerdelen består av Turid Stokstad, Preben Geier og Kristin Hildre Rørvik. Vi har snakket med Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge og valgt å innstille dem til en ny periode. Vi har vurdert at de har gjort et veldig viktig arbeid for Sameiet både ved å følge opp løpende oppgaver og ved å lage gode strukturer for å legge til rette for at styrejobben kan bli enklere for fremtidige styremedlemmer. Erfaringen deres er uvurderlig med tanke på at man nå må gå inn i en prosess der garantiperioden går ut og avtaler må

reforhandles. Vi velger derfor å innstille dem til en ny periode som henholdsvis styreleder og kasserer.

Begrunnelse for gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet ved Marit Sophie Egge
Jeg stiller til gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet fordi jeg er motivert for jobben og ønsker å bidra til fellesskapet. Vi står ved et kritisk punkt hvor vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger. Det er essensielt at vi har et styre som kjenner til alle detaljer og historikken bak prosessene.

Å være styreleder er en ganske omfattende oppgave, men jeg er dedikert for jobben og for å bidra til god og effektiv drift av sameiet. Dagens styre fungerer svært godt, og kontinuitet i styrearbeidet er avgjørende i fasen vi er inne i. Jeg ønsker derfor å bidra videre og overlevere en solid plattform til neste styreleder om to år.

Begrunnelse for gjenvalg som kasserer ved Henrik Faksvåg
Jeg stiller meg motivert til gjenvalg i styret for Sameiet Vinslottet fordi jeg ønsker å bidra til kontinuitet i en viktig fase for Sameiet. Vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger, noe som krever at vi har et styre med god kjennskap til prosessene og historikken. I tillegg skal vi bytte flere leverandører, og det er avgjørende at overgangen skjer smidig og med et styre som har innsikt og oversikt. Sameiet er fortsatt i en oppstartsfase, og jeg ønsker å være med videre for å sikre en god utvikling og trygge rammer for alle beboere.

SAK 10 VALG AV VALGKOMITÉ

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Valgkomitéen har bestått i 2024/2025 av:

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

Kandidater som vil sitte i valgkomitéen er hjertelig velkommen til å melde seg

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: 29.04.2025 – KL 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- 67 boligseksjoner var representert, hvorav 19 boligseksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Geir Olav Hegerroll på vegne av næringsseksjonene, som til sammen har 136 stemmer. Totalt var det 203 stemmer av 359 stemmer representert på årsmøtet. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mayn Kjær ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 354 258 og en egenkapital på kr 4 237 226, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for kalenderåret 2024**
   Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Styrets honorar for kalenderåret 2024 ble fastsatt til kr 441 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter – punkt 6.3 (2/3-flertall)**
   Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken. og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

   Forslag til vedtak:
   Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.», slik at punkt 6.3 i vedtektene vil lyde slik:

   Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter

en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Resultat av avstemming:
35 boligseksjoner stemte for forslaget. Det betyr at boligseksjonene ikke ga 2/3-flertall. Næringsseksjonen avstod fra å stemme.

5. Ønske om pergola på takterrasse – (2/3-flertall)

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Resultat av avstemming:
57 boligseksjoner stemte for forslaget. Næring avstod fra å stemme. Det vil si at forslaget ble vedtatt.

6. Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – enstemmighet – ref vedtekter punkt 14

Forslagstiller presenterte saken og ønsker og heller fremme vedtak om å legge inn det i husordensreglene. Næringsseksjonen presenterte de tiltak som er gjort for å skape mindre støy.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.
- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.
- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**
- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i

næringsdelen.
- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Resultat av avstemming:
Næring stemte imot forslaget om endring. Saken ble dermed ikke vedtatt da den ikke fikk flertall.

7. Innstallering av lås på avfallscontainere

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Forslagsstiller trakk saken.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 256 993. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning av felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg
Valgkomitéen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

10. Valg av valgkomite

Etter valget består valgkomiteen av:

Valgkomitemedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:36.

Oslo 22. mai 2025

Rune Dybvik møteleder	**Mayn Kjær** seksjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Sameiet Bygg 01 Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å bidra til et godt naboskap ved å sikre at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere. Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme.
- Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

- Sameiere skal på generell basis vise hensyn og påse at bruk av seksjon ikke er til unødig eller urimelig ulempe for andre naboer. Det betyr at man eksempelvis ikke skal spille musikk eller ha et støynivå, uavhengig av tid på døgnet, som er til sjenanse for naboer.
- Sameierne må være *særlig hensynsfulle* mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (kl 23:00/kl 10:00 lørdag, søndag og offisielle helligdager), slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres.
- Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Da gjelder fortsatt punktet over om at det skal være ro etter kl. 23:00.
- Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Husk at lyden bærer langt, og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 10:00/18.00 på lørdag). Det oppfordres til å

unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.
- Ved håndverks- og oppussingsarbeider som vil medføre støy over et lengre tidsrom skal tilstøtende leiligheter varsles i forkant, og man bør i samråd med naboene i tilstøtende leiligheter og så langt det lar seg gjøre legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen blir minst mulig.
- Ved musikkøving og undervisning ber vi om at du tar hensyn til dine nærmeste naboer. Om utøvingen gjelder et instrument av særskilt repetitivt og kraftig volum (f.eks. slagverk), anbefales det å oppsøke et øvingslokale utenfor sameiet.
- Høyttaleranlegg og piano bør helst ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller direkte på gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg om anlegget/instrumentet er hyppig brukt, og det viser seg å være til sjenanse for beboere.

3. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket og vanning skal skje hensynsfullt.
- Risting og lufting av tepper, sengeklær og tøy i vinduer og på balkonger er forbudt.
- Vinduer, balkonger og terrasser skal ikke bli benyttet til tørking av tøyvask.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander som ikke defineres som utemøblement/blomsterpotter etc. på private utearealer (eksempelvis trampoline, jacuzzi, frysere, kjøleskap, sofaer, søppel etc.).
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk/lufteanlegg, nær naboers soveromsvinduer da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på balkonger og terrasser.
- Lydnivå på balkonger og private terrasser skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Fugler skal ikke mates.
- Permanente endringer og installasjoner på byggets fasade er ikke tillatt. Dette gjelder også solskjerming.
- Montering av utvendig parabolantenne eller andre frittstående antenne er ikke tillatt.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige.
- Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sko, søppelposer eller lignende i trappeoppgangene eller utenfor entredøren.
- Sykler, barnevogner og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Gjenstander anbrakt i fellesarealene i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.
- Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

5. SIKKERHET

For å hindre at uvedkommende får adgang til sameiets bygninger og å redusere faren for innbrudd og/eller hærverk, gjelder følgende retningslinjer:

- Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påhviler enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.
- Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon/fjernbetjent lås. Dersom andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter den besøkende i ytterdøren og er sammen med vedkommende under besøket i sameiets innvendige arealer.
- Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

6. GARASJEANLEGG/BOD

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander annet en bil/motorsykkel på parkeringsplassen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Luftventiler/luftspalter i kjellerbodene skal ikke tildekkes.
- Bodgangene skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige, med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i bodgangene.

- Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. UTLEIE

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar. for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.
- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

8. DYREHOLD

- Gårdsrommet og sameiets/næringsdelensområder rundt bygget kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet.

9. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Styret kan rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen.
- Det kan oppstå misforståelser med parkering da vi deler anlegg med næringsenheten i bygget. Disse lar seg som oftest løse. Eier av parkeringsplass bør derfor informere eier av feilparkert kjøretøy før han rekvirerer borttauing av bil.
- Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.

10. FELLESAREALER

- Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er ikke tillat å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Uforsvarlig bruk av heisanlegg som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer. Ta spesielt hensyn til å ikke blokkere heisdørenes lukkefunksjon ved innflytting.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, dette inkluderer utenfor oppganger og i gårdsrommet.
- Bruk av fellesarealet i gårdsrommet skal skje i henhold til spesifikke trivselsregler.

11. SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.
- Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

12. KONTAKT MED STYRET

- Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til styret@sameietvinslottet.no
- Anonyme henvendelser, eller henvendelser gjennom andre medier enn styrets offisielle e-post, vil ikke bli behandlet.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

Trivselsregler for Vinslottets gårdsrom

Velkommen til Vinslottets flotte gårdsrom.

Her kan vi møtes over en kopp kaffe, de små beboerne skal ha et trygt sted å skape nye vennskap og leke, man skal kunne finne ro med en bok og ha hyggelige sammenkomster.

Alle beboere kan disponere fellesarealet som er det forhøyede området i i gårdsrommet, samt gangveiene.

For å sikre trivsel, ro og orden forventes det at alle beboere etterlever følgende trivselsregler slik at gårdsrommet vårt blir et fint sted for alle:

- Vis hensyn til andre som benytter gårdsrommet sammen med deg/dere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene i gårdsrommet.
- Gårdsrommet skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse, forstyrrelse og ulempe for øvrige beboere.
- Det skal være ro i gårdsrommet mellom kl 23:00 og 10:00 alle dager.
- Små rolige feiringer av livets milepæler er hyggelig.
- Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg.
- Små elektriske/gassgriller kan brukes. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill eller å ha noe form for levende flamme.
- Enhver er ansvarlig for å ta med seg sitt eget søppel, flasker og utstyr når man forlater gårdsrommet (det skal ikke stå igjen noe over natten).
- Lufting av dyr er ikke tillatt.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BYGG 01 VINSLOTTET, og har gårdsnummer 124 og bruksnummer 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst XX.XX.XXXX Sameiet har adresse Bøkkerveien 4-12, Oslo.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Parkering for boligene ligger i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene til boligseksjonene er organisert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Parkeringsplassene til næringsseksjonen er organisert i en egen parkeringsseksjon (næring) i plan U1.

Boder for boligseksjonene er beliggende i parkeringsanlegget og i plan 2, og er tilleggsdeler til boligseksjonene. Lager for næringsseksjonene ligger i parkeringsanlegget (U1) og er tilleggsdeler for næringsseksjonene.

I parkeringanlegget ligger også sykkelparkeringsplasser for boligene.

Takterrasser, markterrasser og balkonger er i de fleste tilfeller organisert som tilleggsdeler til sine respektive seksjoner. I enkelte tilfeller inngår balkonger i selve seksjonen.

Næringsseksjonen har et areal utenfor hovedinngangen mot sør-vest som er satt av til uteservering og varepresentasjon. Dette arealet er organisert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

3. DISPOSISJONSRETT

3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne eier i fellesskap bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

3.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Bruksformålet er bolig eller næring. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.4 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er et antall parkeringsplasser i sameiet som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene er forbeholdt beboere som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Forutsatt at vedkommende selv har kjøpt garasjeplass eller bruksrett til garasjeplass, har en sameier med dokumentert behov krav på å disponere en særlig tilrettelagt plass som er tildelt en annen sameier uten slikt behov. Sameierne skal da bytte plasser så lenge et dokumentert behov foreligger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3.5 Ladepunkt for el-bil

Ladepunkt for el-bil som ikke allerede er installert av utbygger, kan bare installeres etter godkjennelse fra styret.

Hvert ladepunkt skal ha egen måler. Eier av plassen er ansvarlig overfor sameiet for kostnadene.

Tilgjengelig ladesystem er et abonnementssystem, hvor det påløper et gebyr i tillegg til prisen for strømmen.

3.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Gårdsrommet kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet.

3.7 Eierskiftegebyr

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (kfr punkt 3.2 ovenfor). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som skal dekke kostnadene sameiet påføres i forbindelse med eierskiftet.

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr i forbindelse med utleie og endring av leietakere.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostander som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Dersom seksjonseierne som berøres samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.

Unntatt fra fordeling etter sameiebrøk er kostnader til etablering, drift og vedlikehold av utvendig gatevarme. Anlegget vil ligge i bakken i inngangspartier og i områder rundt bygget som benyttes som gangadkomst (trapper og gangveier). Kostnadene til etablering, drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget skal dekkes med 90 % av næringsseksjonene og 10 % av boligseksjonene. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer forholdsmessig etter sameiebrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Styret kan inngå kollektiv avtale for bredbånd og kabel-TV på vegne av sameiet.

Næringsseksjonene vil kun ha tilgang til én av sameiets elleve heiser som ligger på fellesareal. Næringsseksjonene skal bære kostnader til drift og vedlikehold og utskiftning av sin andel (eierbrøk) av denne heisen. Resterende kostnader til drift og vedlikehold for heiser skal dekkes av boligdelen, og fordeles forholdsmessig mellom boligene i henhold til eierbrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Månedlige kostnader ved garasjeanlegget betales ved oppstart av sameiet med kr 100,- pr parkeringsplass pr måned som faktureres og betales sammen med de øvrige

felleskostnadene for boligene. For næringsdelen betales kostnader for garasjeanlegget med kr 150,- pr parkeringsplass pr måned. Månedlig innbetaling per plass kan endres for å tilpasses de reelle kostnadene.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader til rengjøring og vedlikehold av sine trappeoppganger. Næringsseksjonene vil ikke ha tilgang til disse. Ansvaret omfatter drift, vedlikehold og utskiftning av heiser, og strøm til drift av heiser, belysning og oppvarming. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 6.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6.6 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

7. SÆRSKILT DELING AV ANSVAR OG KOSTNADER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

7.1 Gårdsrom

Gårdsrommet i plan 2 omfatter markterrasser for boligseksjoner og felles uteoppholdsareal for boligseksjonene. Næringsseksjonene vil kun benytte gårdsrommet for drift og vedlikehold av sine installasjoner.

Drift og vedlikehold av gårdsrommet er boligseksjonenes ansvar alene. Grensen for drifts- og vedlikeholdsansvaret er angitt på plantegning som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig etter sameiebrøk.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

7.2 Torget

Sameiets eiendom grenser i sør-vest mot eiendommen gnr. 124 bnr. 246, «Torget».

Sameiet har ingen eierandel i Torget, men næringsseksjonen eier en ideell andel på 340/397. Næringsseksjonen har en tilsvarende andel av ansvaret for drift og vedlikehold, og en tilsvarende rett til eventuelle inntekter fra eiendommen.

Torget skal ikke bebygges, men kan benyttes til uteservering, varepresentansjon og andre aktiviteter i regi av næringsseksjonen. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe eller fortrengsel for de andre sameierne i Torget.

Allmennheten har fri tilgang til Torget.

7.3 Kulverten

Næringsseksjonen er eier av eiendommen gnr. 124 bnr. 259. Dette er en anleggseiendom (volumeiendom) som består av en kulvert som går inn under sameiets eiendom. Sameiet har en tinglyst bruksrett til kulverten som adkomst til garasjekjelleren

Kostnadene til drift og vedlikehold av kulverten skal dekkes av sameiet og fordeles som en felleskostnad.

8. SAMEIETS ANSVAR FOR FELLES INFRASTRUKTUR PÅ HASLE

Sameiet og naboeiendommene gnr. 124 bnr. 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 og 245 eier felles infrastruktur på Hasle i et realsameie. Eierskapet følger av en egen Realsameieavtale datert 12. februar 2015. Sameiet Hasle Linje Bygg 01 er pliktig til å delta i realsameiet og realsameiet kan ikke oppløses.

I felles infrastruktur inngår blant annet kjøre-, gang- og sykkelveier med belysning, parker, torg, trafostasjoner, ledninger til vann, kloakk og strøm, og anlegg for data og telekommunikasjon. Infrastrukturen regnes som felles så lenge den benyttes av flere av eiendommene, og dette gjelder uavhengig av hvilken eiendom den ligger på.

Sameiet Bygg 01 Vinslottets eierandel i realsameiet er 22,7 %.

Realsameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innnen utgangen av juni måned. Sameiets stemmerett utgjør 22,7 % av stemmene i realsameiet. Sameiets styre utpeker hvem som skal delta i sameiermøte og stemme på vegne av sameiet i realsameiets sameiermøte.

Sameiet skal dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur tilsvarende sin eierandel på 22,7 %. Kostnadene fordeles videre mellom sameierne etter eierbrøk, og betales gjennom felleskostnadene. Sameiet har ikke krav på noen andel av eventuell fortjeneste fra felles infrastruktur eller noen andel i eiendommene hvor infrastrukturen ligger.

Sameiet blir avkrevd sitt bidrag ved kvartalsvise akonto-beløp og en årlig avregning.

9. MISLIGHOLD

9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. ÅRSMØTET

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller urimelig ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10.3 Ekstraordinært årsmøte

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 10.2.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) valg av styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 10.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 10.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10.7 Hvem kan delta i årsmøtet, stemmerett

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

I årsmøtet stemmes det i utgangspunktet ut fra eierbrøken, men av praktiske grunner er antall stemmer knyttet opp mot enkeltseksjonene:

- Hver boligseksjon har én stemme, til sammen 223 stemmer. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

10.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

10.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, til sammen 223 stemmer. Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225. Flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

11. STYRET

11.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre hvor både næring og boligseksjonene er representert. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert med minst ett styremedlem.

11.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

11.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

11.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er forsikret.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.6 Inhabilitet

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

11.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

12. FORRETNINGSFØRER

12.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsførers oppgaver omfatter ikke regnskapsførsel av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur eller areal som næringsseksjonene disponerer. Slike kostnader regnskapsføres og betales av næringsseksjonene, ref. punkt 4.

12.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 11.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 11.7 fjerde avsnitt gjelder tilsvarende.

12.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. SÆRLIG OM VIRKSOMHETEN I NÆRINGSSEKSJONEN

I næringsseksjonen (snr. 225) inngår både butikker og serveringssteder.

Næringsseksjonen har rett til å drive uteservering på eget areal og på fellesarealer anmerket i vedlegg 2.

Næringsseksjonen har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sin seksjon, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til å profilere sin virksomhet med oppføring av skilt og annet på byggets fasade. Skilting skal utføres i henhold til gjeldende designmanual og retningslinjer utarbeidet av Oslo kommune.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

15. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Seksjon nr. 224 og 225 skal ha en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte deler av utendørs fellesareal som er anmerket på plantegning i vedlegg 2 til vedtektene. Arealet skal benyttes til uteservering.

Rettigheten kan bare endres eller innskrenkes dersom snr. 224 og 225 samtykker til det.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

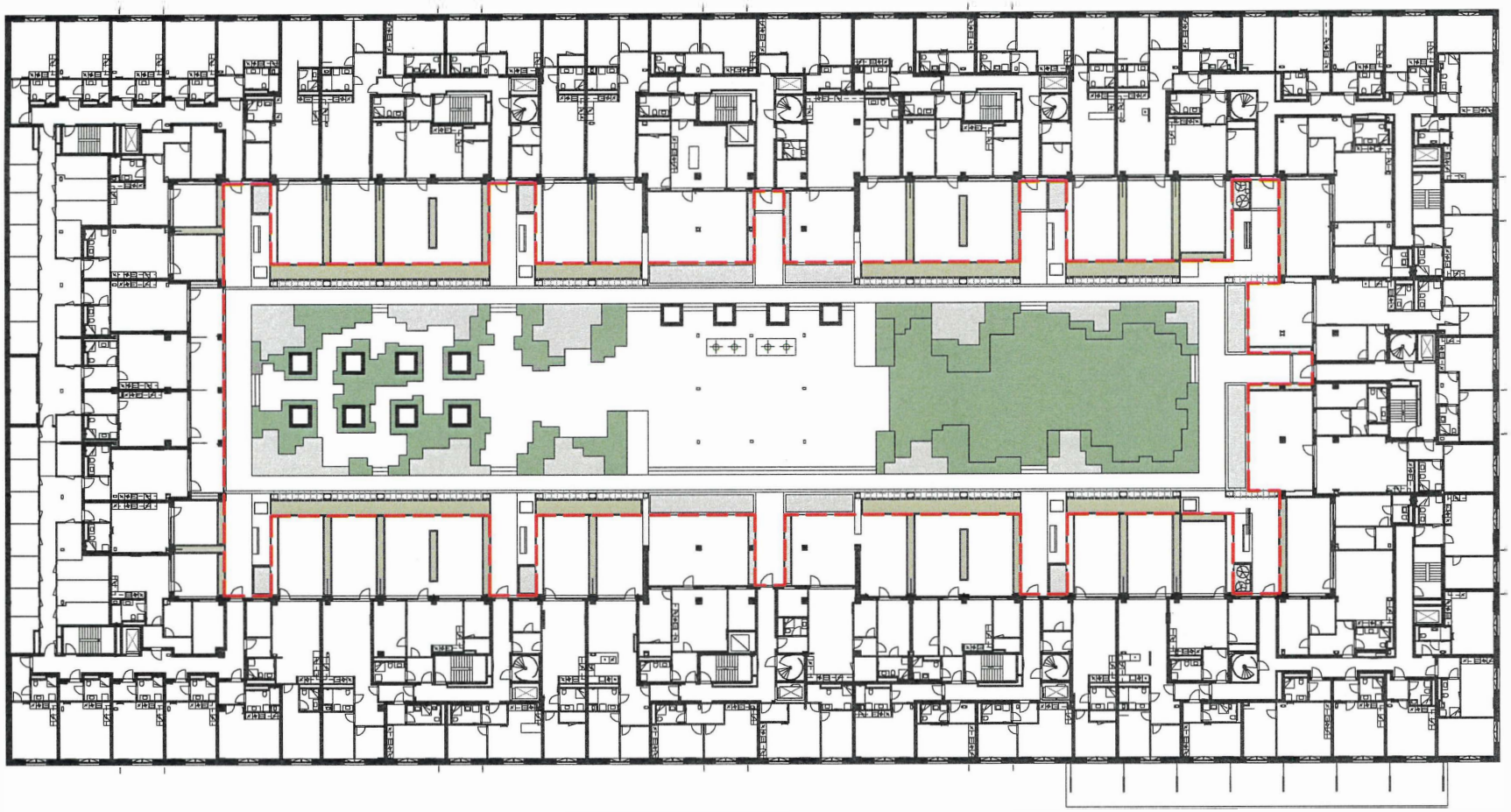
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

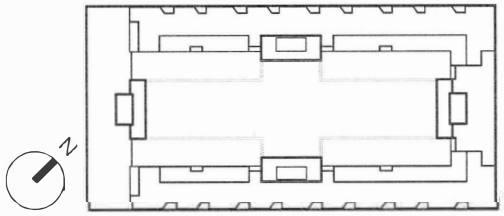
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. VEDLEGG

1. Plantegning som viser gårdsrom, plan 2.
2. Plantegning som viser areal til uteservering.

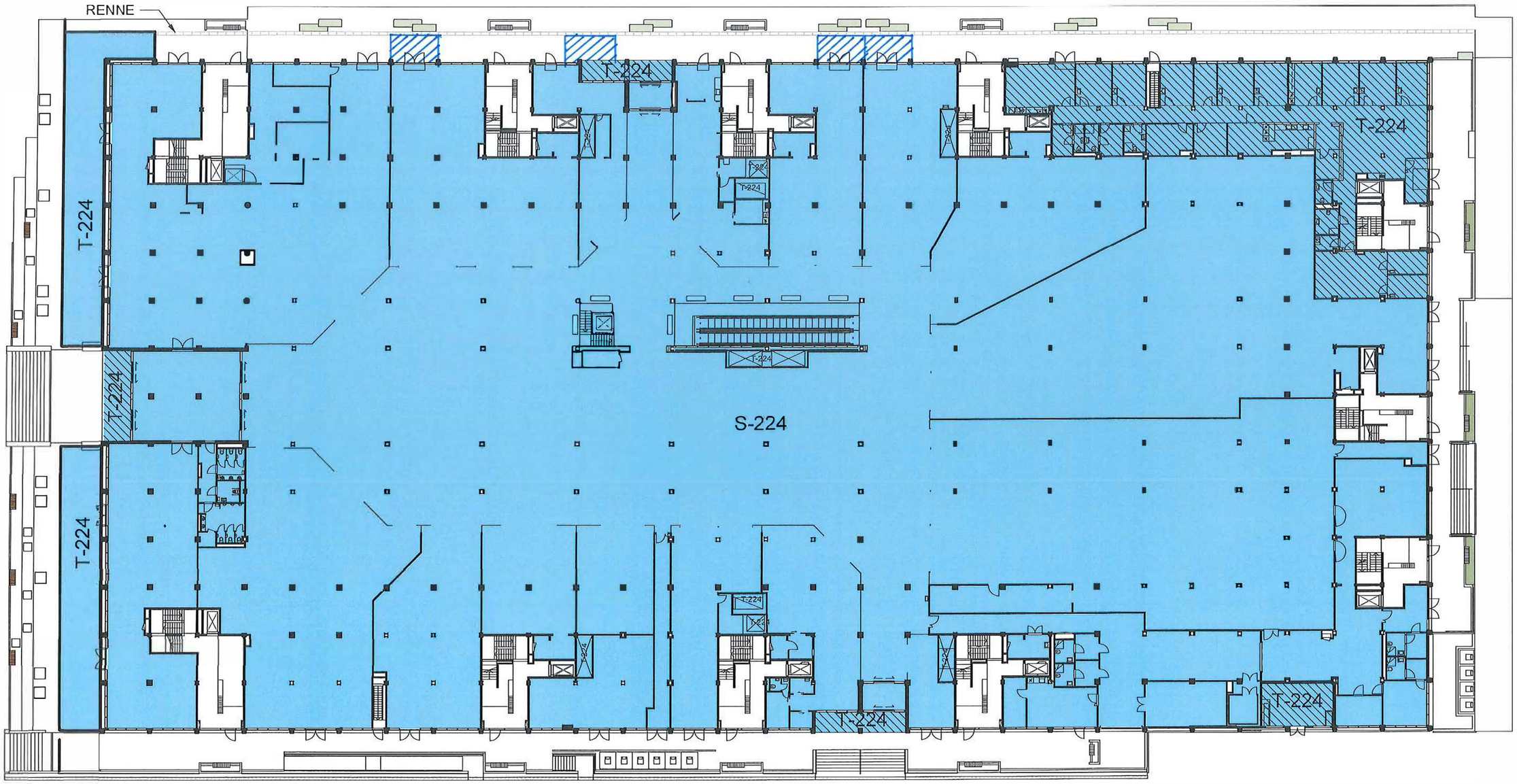




UTOMHUS - ANSVAR TILLAGT BOLIG

HASLEVANGEN BYGG 01 | GNR/BNR: 124/235 OG 124/246 | SEKSJONERINGSTEGNING | DATO: 03.12.2018 | 1:600 | PLAN 02

BYGG01 OSLO
VINSLOTTET PÅ HASLE

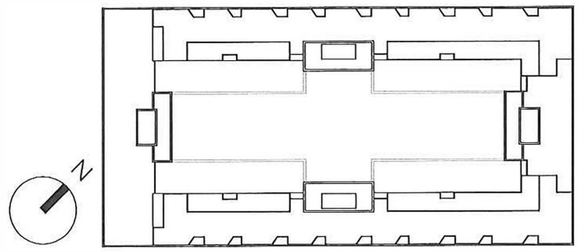


Mulig plass for utemøbler/servering

FELLES

NÆRING

SEKSJONSGRENSE / EIENDOMSGRENSE



BØKKERVEIEN **BYGG 01** | GNR/BNR: 124/235 | SEKSJONERINGSTEGNING | DATO: 09.09.2019 | 1:600 | OVERSIKTSPLAN 01 | BYGG 01 OSLO VINSLOTTET PÅ HASLE

Velkommen til Sameiet Bygg 01 Vinslottet!

Vinslottet er et fantastisk sted å bo, og vi ønsker deg hjertelig velkommen som ny beboer! For at innflyttingen i sameiet skal gå knirkefritt, har vi samlet viktig informasjon som vil være nyttig. Vi oppfordrer alle beboere til å engasjere seg i sameiets fellesoppgaver.

Husordensregler og vedtekter
For å sikre et godt naboskap og et hyggelig bomiljø, ber vi alle beboere om å sette seg inn i og etterleve husordensregler og vedtekter. Husordensreglene gir deg nyttig informasjon om hva som er tillat og ikke. Det er viktig at både husordensregler og vedtekter følges av alle, både i husstanden og de som gis adgang til seksjonen. I tillegg finnes det egne trivselsregler for det indre gårdsrommet, som vi ber deg respektere. Disse er rammet inn og henger ved alle utgangsdører til gårdsrommet. Hvis du er usikker på noe, kan du alltid sjekke husordensreglene eller sende en e-post til styret.

Kommunikasjon med styret
All kommunikasjon med styret foregår via e-post styret@sameietvinslottet.no.

Varsomhet ved Innflytting
Vis stor forsiktighet når du flytter inn for å unngå skader på fellesområder. Det er forbudt å holde heiser og ytterdører åpne med makt, da dette kan føre til skader som krever service. Ansvarlige beboere vil bli belastet for eventuelle servicekostnader. Det finnes en bryter for å holde ytterdøren åpen under innflytting. Vennligst pass på at døren er under oppsyn når den er åpen og lukkes etterpå.

Avfallshåndtering ved Innflytting
Avfall du har i forbindelse med innflytting skal ikke kastes i sameiets avfallssystem for husholdnings-avfall. Unngå å hensette avfall i oppganger, bodganger, garasjeanlegg eller gårdsrom. Haraldrud gjenbruksstasjon ligger kun fem minutters kjøretur unna, og her kan du kvitte deg med større mengder avfall.

Avfallsbrønner
Kun husholdningsavfall skal kastes i sameiets avfallsbrønner. Alle beboere må bidra til at det ikke flyter søppel rundt brønnene. Du finner avfallsbrønner for restavfall og papiravfall på byggets nord- og østside. På østsiden finner du også en beholder for glass og metall. Pappavfall må deles opp i mindre deler for å unngå blokkering av beholderen for papiravfall.

Avfallsbeholderne tømmes hver torsdag. Vi setter pris på din innsats for å holde sameiet rent og ryddig! Ta gjerne kontakt med styret hvis du har spørsmål eller trenger mer informasjon.

Merking av postkasser
Vi har retningslinjer for merking av postkasser. Det er ikke tillatt å lime navneskilt *utenpå* postkasse-døren. Det forringer sameiets fellesarealer. Postkassene har et innebygget felt der beboer legge en lapp med navn og ev. seksjonsnummer, og det er dette som skal benyttes.

Registrering av bilskilt for parkering
Hvis du disponerer en parkeringsplass, er det viktig å registrere bilskiltet ditt på autopay.io. Dette sikrer at du ikke blir belastet gebyr for parkering. Du kan registrere flere biler under leieavtalen, men kun én bil i garasjeanlegget om gangen vil være fritatt for avgifter. Trenger du veiledning, kan du kontakte Onepark. Dersom parkeringsplassen din har elbillader og du trenger bruksanvisning, finner

du den på beboerportalen.

Internett
Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect. Månedspris på kr 199,- inngår i felles-kostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00 / https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice

Beboerportalen
På beboerportalen til sameiet finner du nyttig informasjon. Her finner du blant annet sameiets vedtekter, husordensregler, protokoll fra årsmøter og en digital oppslagstavle. Vi oppfordrer deg til å registrere deg som bruker på portalen for å holde deg oppdatert https://enqvist.on.no/.

Informasjon om egen seksjon i Boligperm.no
På Boligperm.no (Bygg 01 Vinslottet) har hver seksjon tilgang til viktig informasjon fra utbygger og leverandører. Her finner du detaljer om forhold innad i din egen seksjon, som for eksempel FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og bruksanvisninger. Påloggingsinformasjon blir gitt ved overtakelse. Styret nullstiller seksjonen ved salg, slik at ny eier kan registrere seg.

Techem for vann- og energiforbruk
Gjennom Techems beboerportal (www.techem.no) har du oversikt over seksjonens vann- og energiforbruk. Du kan også laste ned Techems beboerapp for å følge med på eget forbruk, noe styret anbefaler at alle gjør.

Strømskap og -måler finnes ute i gangområdet til hver etasje. Alle seksjoner har mottatt en egen nøkkel til skapet. Hver måler er merket med H-nummer tilsvarende det som står på din ytterdør. Om du ikke finner nummeret, kan du sammenligne serienummer på faktura/abonnement.

Reklamasjoner
Reklamasjoner i tilknytning til egen seksjon er eier ansvarlig for å melde inn selv via Solid (www.solid.no). For status på innmeldt reklamasjon kontakt service@solid.no.

Beboeres Facebook-gruppe
Beboere i sameiet har en egen gruppe på Facebook hvor man kan dele stort og smått. Gruppen heter Sameiet Bygg01/Vinslottet. Facebook-gruppen er beboerstyrt og har ingen direkte relasjon til styret. For kontakt og dialog med styret brukes e-post.

Varsling av arrangementer/arbeid som kan medføre støy
Alle arrangementer som medfører støy skal varsles om i god tid i beboernes Facebook-gruppe, på tavlen i oppgangen og til nærliggende seksjoner. Her skal man oppgi navn, leilighetsnummer og telefonnummer slik at naboer lett kan komme i kontakt med deg hvis støyen er til sjenanse. Dette gjelder også oppussingsarbeider og annen støy som kan være til sjenanse over lengre tid. Kapittel 2 i husordensreglene regulerer tidspunkter som skal etterleves med hensyn til ro i sameiet.

Sykkelboder
I garasjeanlegget har vi felles sykkelboder som kan benyttes. Nøkkel hit er den samme som til hoveddør. Sameiet har også et eget rom for vask av sykler som beboere disponerer. Dette finner du til høyre for oppgang 12D i garasjeanlegget.

Faktura
Alle kostnader blir fakturert via sameiets forretningsfører Enqvist. For spørsmål vedrørende faktura, felleskostnader m.m., ta kontakt på e-post: dybvik@enqvist.no

Porttelefon
Ta kontakt med styret på e-post for å endre navn på porttelefonlister ved hovedinngang og garasje.

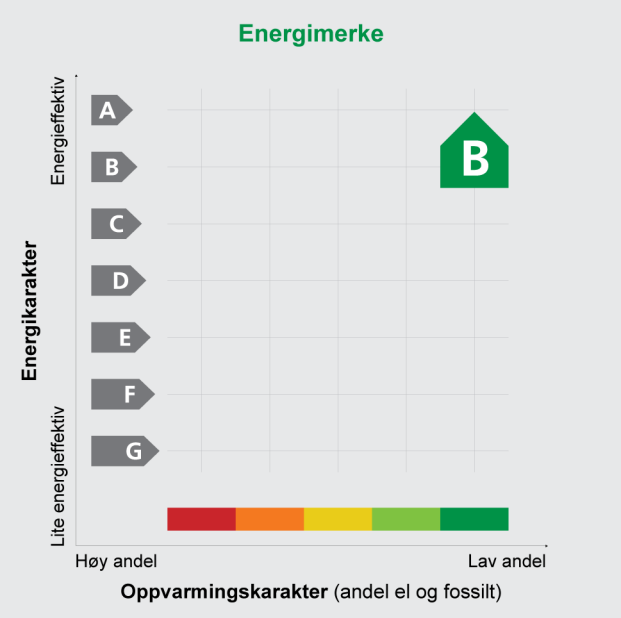
Nøkkelbestilling
Bestilling av nøkler gjøres på e-post til styret. Er det snakk om systemnøkkel, trenger vi FX-nummeret og K-nummeret som er inngravert på nøkkelen din (eks; FX 0000, K521). Det er mulig å laste ned en app for å åpne inngangsdør fra gateplan med mobiltelefon. Send en e-post til styret så ber vi ILOQ sende deg invitasjon til å laste ned denne.

Bilfritt
Området mellom Krydderhagen og Vinslottet er bilfritt. Det er en elektrisk bom ved Bøkkerveien 10A som kan åpnes dersom du har behov for å frakte store ting eller kommer med flyttelass. Gi beskjed til styret på styret@sameietvinslottet.no i god tid før du har behov for å åpne porten.

Igjen, velkommen til sameiet og lykke til med innflyttingen!

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkkerveien 6C
Postnr	0579
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	235
Seksjonsnr.	50
Festenr.	
Bygn. nr.	80793898
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2019-1069961
Dato	03.11.2019



Innmeldt av	Optihus v/ Håkon Skatvedt

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

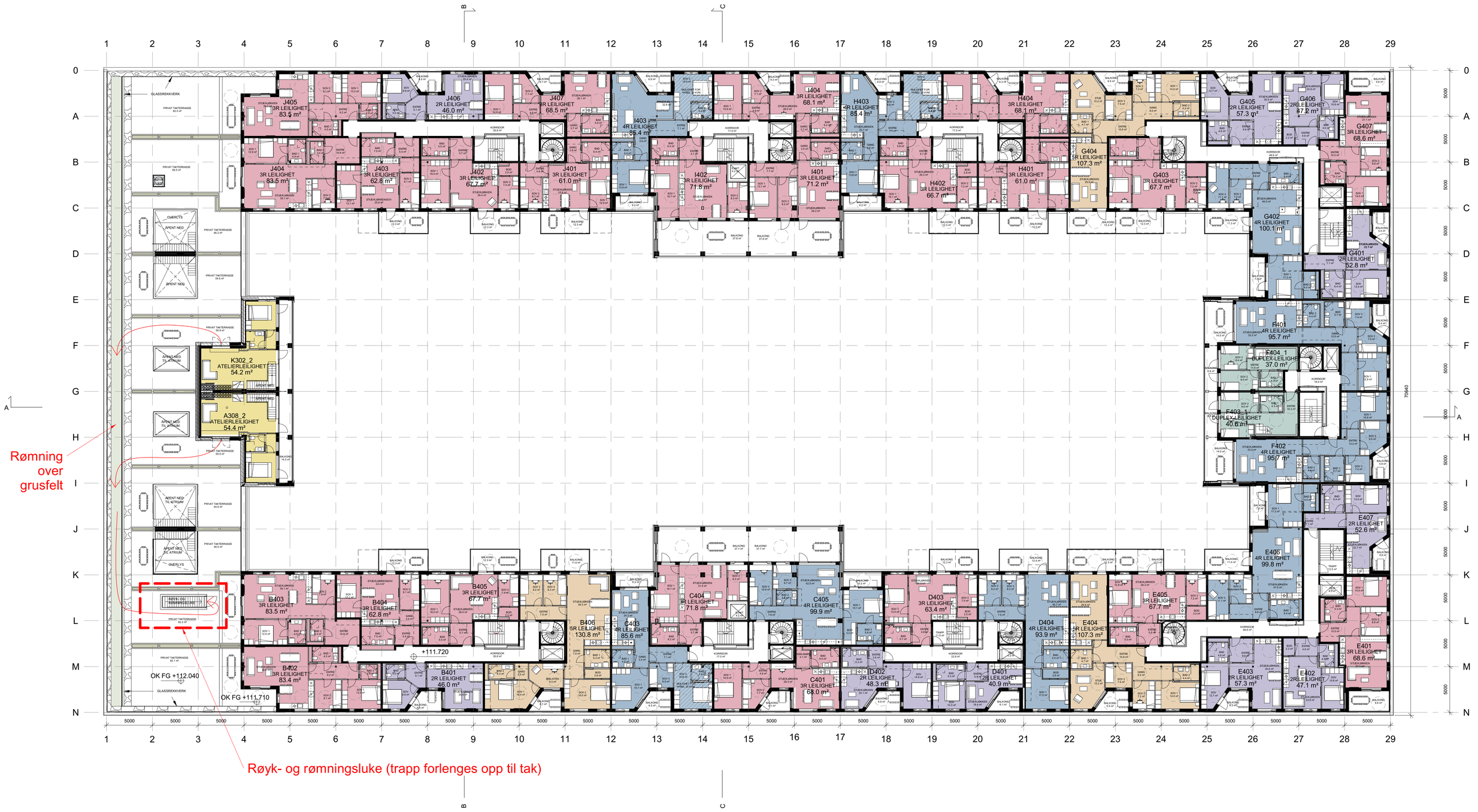
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



VEDLEGG E-15

OPPDRAGSGIVER: BYGG01 OSLO VINSLOTTET PÅ HASLE

PROSJEKT: HASLEVANGEN BYGG 01

HASLEVANGEN 18, 0579 OSLO
GNR/BNR: 124/235 OG 124/246

NB! ALLE HØYDE ANGIVELSER REFERERER TIL HØYDESYSTEM "OSLO LOKAL HØYDE". DETTE AV HENSYN TIL SAMMENLIKNING MED EKSISTERENDE BEBYGGELSE (OMREGNING TIL NN2000: ANGITT HØYDE + 370 MM)

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEG	KTR
A	10.05.2019	Forlenget trapp opp til tak	HS	JA

TEGNINGSNAVN: OVERSIKTSPLAN 04
tegningsnummer: A-20-400
REVISJON: A
MÅLESTOKK: 1 : 200
FORMAT: A1
prosjektfase: DETALJPROSJEKT
PROSJEKTNUMMER: 1509
DATO: 05.07.2018
SIGNERT: HA
KONTROLL: RJ

Kristin Jarmund —Arkitekter

10.05.2019 15:11:03

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Postboks 1693 Vika
0120 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.11.2020
	201604482 - 189 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

Adresse:	BØKKERVEIEN 4 - 12	Eiendom:	124/235/0/0
Tiltakshaver:	HASLE LINJE BYGG 01 AS	Søker:	KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bøkkerveien 4 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Ombygging av tidligere Vinmonopolets sentralanlegg - Bruksendring av H01 til kjøpesenter og øvrige plan til bolig - Riving av byggets midtkors og etablering av gårdsrom, samt påbygg, mottatt 30.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604482			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F-3	20.02.2017	30/24
Plan U1	A-20-U1	20.02.2017	30/27
Plan U2	A-20-U2	20.02.2017	30/28
Plan tak	A-20-07	20.02.2017	30/35
Snitt gårdsrom	K11_L_S_7_05	17.02.2017	30/39
Revidert Plan U1 etasje	A-20-U1	25.01.2018	66/6
Oversiktsplan 02	A-20-02	12.02.2018	72/7
Oversiktsplan tak	A-20-700	12.02.2018	72/10
Snitt A-A	A-41-01	12.02.2018	72/11

Snitt B-B og C-C	A-41-02	12.02.2018	72/12
Oppriss indre fasade nordvest og sørøst	A-40-03	13.02.2018	72/15
Oppriss indre fasade sørvest og nordøst	A-40-04	13.02.2018	72/16
Utomhusplan - Oversiktsplan	L-700-10-0100-01	22.03.2019	99/9
Gårdsromsplan	L-700-10-0100-02	22.03.2019	99/10
Oversiktsplan 3 etasje	A-20-300	10.05.2019	100/3
Oversiktsplan 4 etasje	A-20-400	10.05.2019	100/4
Oversiktsplan 5 etasje	A-20-500	10.05.2019	100/5
Oversiktsplan 6 etasje	A-20-600	10.05.2019	100/6
Plan og snitt rømning			100/7
Fasade sydvest - uteservering	A-22-121	28.06.2019	128/5
Revidert Fasader sørøst og nordvest	A-40-01	27.06.2019	129/3
Revidert Fasader sørvest ognordøst	A-40-02	27.06.2019	129/4
Plan 1 med utemøblering	A-22-120	02.09.2019	135/2
Skjema V symbol			137/4
Plan 01	A-20-100	17.10.2019	145/2
Oversiktsplan	A-20-400	05.07.2018	158/4
Plan 04 - del 6	A-21-406	15.11.2019	158/5
Plan 05 - del 6	A-21-506	15.11.2019	158/6
Utsnitt fasade nordvest	A-40-015	15.11.2019	158/7
Oversiktsplan 4			181/5
Oversiktsplan 5			181/6

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 28.04.2017 er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfall ble behandlet 18.11.2019. Den nye sluttrapporten for avfall endrer ikke denne vurderingen.

Viser til tiltaksplanen for forurenset grunn som er godkjent av oss med vedtak datert 27.07.2017. Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
HASLE LINJE BYGG 01 AS, Postboks 485, 1373 ASKER

VEDLEGG E-76

NB!
FOR KJØKKENINNREDNING: SE LEVERANDØRTEGNINGER

FOR BADEROMSINNREDNING: SE LEVERANDØRTEGNINGER

FOR EL-PEIS: SE TILVALGSDOKUMENTASJON

SE:
A-70-001 YTTERVEGG SKJEMA
A-70-002 INNERVEGG SKJEMA

A-70-010 - A-70-016
OVERSIKT INNEBYGGTE SØYLER

NB! DET TAS FORBEHOLD OM AVVIK VED EKSISTERENDE BYGG.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS FØR PRODUKSJON.

NB! ALLE HØYDEANGIVELSER REFERER TIL HASLE LOKAL HØYDE.
OMREGNING FRA OSLO LOKAL HØYDE TIL HASLE LOKAL HØYDE = -75MM
OMREGNING FRA NN2000 TIL HASLE LOKAL HØYDE = -445MM

K302_2
ATELIERLEILIGHET
53.1 m²

K302_2-T
PRIVAT TAKTERRASSE
55.9 m²

K302_2-01
STUE
31.1 m²

K302_2-02
GANG
2.2 m²

K302_2-03
BAD 2
3.5 m²

K302_2-04
SOV 1
10.2 m²

K302_2-B
BALKONG
14.1 m²

A308_2
ATELIERLEILIGHET
54.6 m²

A308_2-T
PRIVAT TAKTERRASSE
55.9 m²

A308_2-01
STUE
35.7 m²

A308_2-02
GANG
2.2 m²

A308_2-03
SOV 1
10.5 m²

A308_2-B
BALKONG
14.0 m²

K4-S01
SJAKT
1.9 m²

TIL RØMNINGSLUKE

ÅPENT NED

ÅPENT NED TIL ATRIUM

VEGG BYGGES ETTER AT TRAPP ER MONTERT

SPIKERSLAG DUSJ

LUKE M/ STIGE

OK FG +112.040

OK FG +111.720

V-820 V
UK 885
OK 2715

V-820 H
UK 885
OK 2715

V-825
UK 320
OK 2905

A-41-12/
TEG 1

A-52-423/
TEG 1

A-62-536
TEG 5

A-60-303
TEG 1

GF 4.32-S

GF 4.33-S

GF 4.33

GF 4.32

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEG	KTR
H	15.11.2019	SØKNAD OM ENDRING LEIL. A308/K302 SYDTÅRN	HA	JA
G	12.08.2019	FORELØPIG - ATELIER LEILIGHETER	ZS	JA
F	03.05.2019	JUSTERT PLAN	BA	JA
E	26.04.2019	FJERNET HOLD JUSTERT SJAKT MÅLSATT PLANTEKASSER, JUSTERT VEGG	BA	JA
D	12.04.2019	JUSTERT SJAKT	BA	JA
C	29.03.2019	VINDUER REVIDERT	ZS	JA
B	25.02.2019	SKILLEVEGG OPPDATERT	ZS	JA
A	25.01.2019	MÅLSETTING YTREVEGG SYD TÅRN	JA	JA

ORIENTERINGSPLAN:

OPPDRAGSGIVER: BYGG01 OSLO – VINKLOTTET PÅ HASLE

ENTREPRENØR: Solid Entreprenør

ARKITEKT: Kristin Jarmund — Arkitekter

profier HØEGH EIENDOM

PROSJEKT:

HASLEVANGEN BYGG 01

HASLEVANGEN 18, 0579 OSLO
GNR/BNR: 124/235 OG 124/246

PROSJEKTTEAM:

●	ARK:	KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS \ Rasmus Jørgensen	22 92 60 71
○	RIB:	MULTICONSULT AS \ Trygve Aabergsbotten Moe	45 45 44 27
○	RIV rør:	ÅF ENGINEERING \ Thomas Olsson	90 21 50 12
○	RIV vent:	ØSTFOLD ENØK & VENTILASJON AS \ Atle Andresen	91 80 26 22
○	RIE:	HEIBERG OG TVETER AS \ Lars Follestad	91 30 35 01
○	LARK:	GRINDAKER AS \ Ingrid Klingberg	91 14 39 36
○	RIVA:	HJELLNES CONSULT AS \ Birtit Raaten	48 09 06 04
○	RIM:	HJELLNES CONSULT AS \ Geir Sandberg	96 62 79 66
○	RIBR:	COWI AS \ Øyvind Bråten	93 24 75 50
○	RIAKU:	BRIKKE & STRAND AKUSTIKK AS \ Robin T. Helland	95 27 00 11
○	BIM:	COWI AS \ Henrik Halstad	48 12 51 62

TEGNINGSNAVN:

PLAN 04 - DEL 6

TEGNINGSNUMMER:	REVISJON:
A-21-406	H

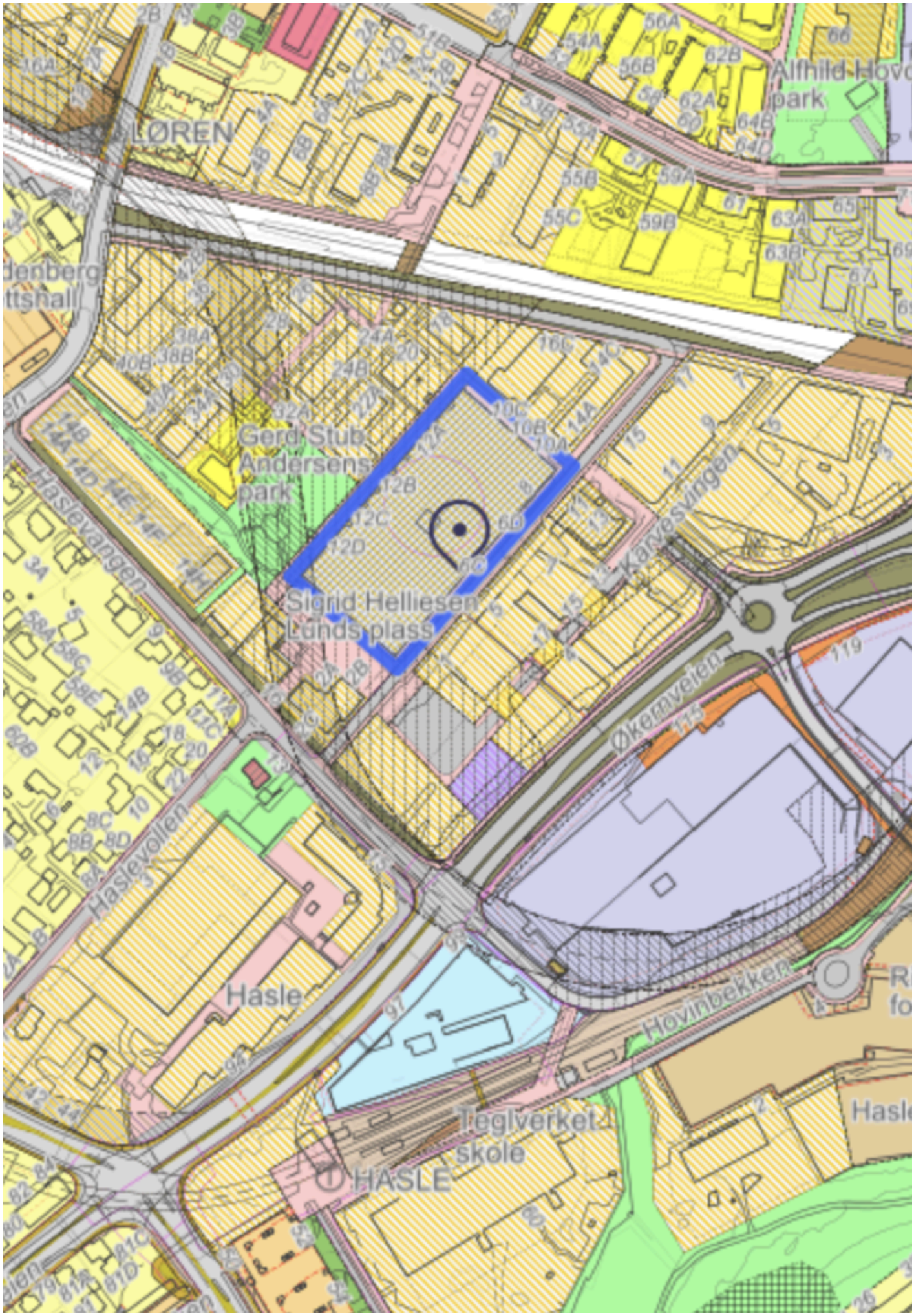
PROSJEKTFASE:	PROSJEKTNUMMER:
DETALJPROSJEKT	1509

TEGNINGSSTATUS:	MÅLESTOKK:	FORMAT:
ARBEIDSTEGNING	1:50	A1

OPPRETTET:	SISTE REV. DATO:	SIGNERT:	KONTROLL:
14.12.2018	15.11.2019	HA	JA

TEGNINGSNUMMER:	REVISJON:
A-21-406	H

13.11.2019 13.24.28


LØREN
Alfhild Hovd
park
Gerd Stub
Andersens
park
Sigrid Helliesen
Lunds plass
Haslevangen
Haslevollen
Hasle
Teglverket
skole
HASLE
Hovinbekken
Økernveien
Kårvesvingen

Nabolagsprofil

Bøkkerveien 6C - Nabolaget Løren - vurdert av 424 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Haslevangen Linje 5N, 28, 60, 126	3 min 0.3 km
Hasle Linje 5	7 min 0.6 km
Økern T-bane, buss	10 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.4 km
Rosenhoff Linje 17	16 min 1.3 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	9 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

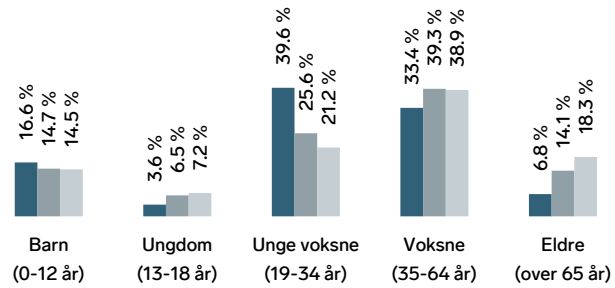
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krydderhagen barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Gregers barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Hasle	2 min
Kiwi Løren	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

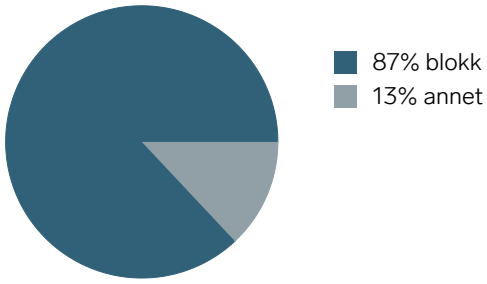
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Skjønnhaug skole Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
SATS Hasle	7 min
STERK treningssenter	7 min

Boligmasse



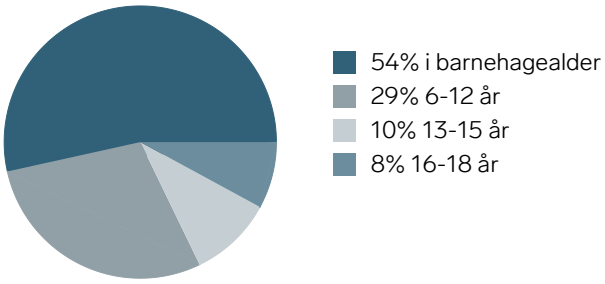
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

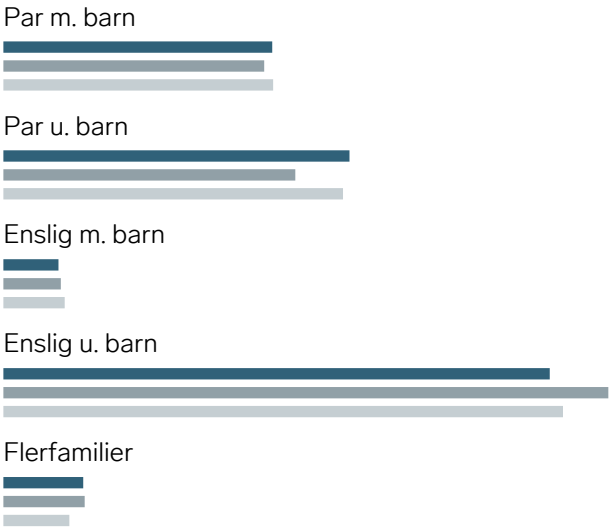
Varer/Tjenester

Vinslottet	0 min
Vitusapotek Hasle Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	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 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026