

Æ

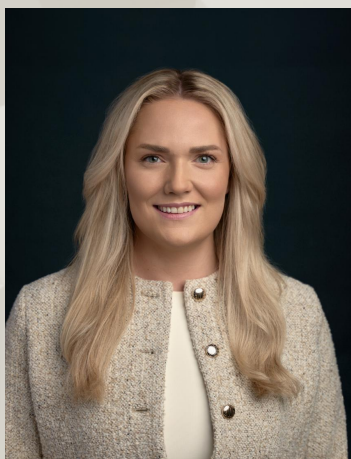
Bergensgata 43

0468 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 15 |
| Informasjon & dokumenter | 108 |
| Kort om oss | 189 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bergensgata 43, 0468 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 222 Bnr. 41 Snr. 3 og Gnr. 222 Bnr. 41 Snr. 2 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 77 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 72 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærom: 72 kvm, Bruksareal: 77 kvm, BRA-i: 72 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 3 kvm

Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2021

TOMT

Eiet tomt 2641 kvm

PRISANTYDNING

7 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders J. Bryhn Takstdato: 25.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 5 788,- pr. 31.12.23 12:00

Andel fellesformue: kr. 29 780,- pr. 31.12.23 12:00

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 600 000,- (Prisantydning)

kr 5 788,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 605 788,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 190 120,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 605 788,-))

kr 191 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 796 908,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 806 158,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 225,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totale fellesutgifter pr. d.d: kr. 5.225,- pr. md inkl.:

Felleskostnader kr. 3.110,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr. 673,- pr. md.

Oppvarming kr. 1.167,- pr. md.

Garasje kr. 275,- pr. md.

Felleskostnader inkl: Fyring (oppvarming), varmtvann, TV og internett, garasjeplass, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

EIER

Runar Liu Olstad Eileen Liu Olstad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til hjertet av Bjølsen!

Her får du akkurat det du trenger og ganske mye mer. Dette er virkelig en lekker og innbydende 3-roms leilighet med verdifulle kvaliteter som privat terrasse, heis og garasjeplass i oppvarmet kjeller med lader. I tillegg til god bokomfort, er det høy standard på overflater og materialer fra byggeår 2021. Det er dessuten bekvemt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon for et godt inn klima.

Beliggenheten er midt i smørøyet med kort vei til idylliske grøntområder langs Akerselva, Voldsløkka park og yrende byliv med kafeer og restauranter.

- Høy standard fra byggeår 2021
- Nybygg-garanti frem til 2026
- Balansert ventilasjon
- Privat terrasse
- Garasjeplass m/lader
- Heis
- Oppvarming, varmtvann, TV og internett inkl.
- Felles takterrasse og flott bakgård

PARKERING

Det medfølger en privat parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med direkte heisadkomst (i Dnamo Garasjesameie). Det er montert ladeboks til el-bil på veggen bak garasjeplassen som medfølger. Plassen leies for tiden ut for kr. 1.800,- månedlig til en beboer i sameiet.

Fakturering av strøm for elbiler

I sameiet er det Elbilgrossisten AS som håndterer laderne og de fakturerer disse hver 3 mnd. til de av beboerne som har en ladeløsning tilknyttet sin garasjeplass. Prisen er basert på antall kWh som er benyttet, og er basert på gjennomsnittspris per kWh denne perioden (siste 3 mnd.), med et påslag på 15 øre per kWh for tjenesten.

Beboerparkering i bydelen

For øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har man alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nrområdet og er absolutt verdt et besøk. Nærheten til Nydalen gir også mange muligheter til gode restaurantopplevelser, slik som Lille Ó og Nydalen Bryggeri & Spiseri.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre

generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttflapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

Storo Storsenter ligger ikke lange biten unna. Her finner du ca. 140 butikker, kafeer, spisesteder og helsetjenester.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, OsloMet, Tannlegehøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du blant annet SATS i Nydalen, CrossFit Oslo og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Det er flere barnehager i nrområdet: Badebakken barnehage, Mor Go'hjertas barnehage, Montessoribarnehagen Solsikken Maristova, Margarinfabrikken barnehage, Fernanda FUS barnehage og Lillohøyden FUS barnehage.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighets- og bygårdsbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 2641 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 34 (Ekeberg/Tåsen), 37 (Nydalen/Helsfyr) og 54 (Kjelsås/Kværnerbyen). De to sistnevnte stopper i Badebakken, rett ved leiligheten.

Nydalen T-banestasjon er kun noen minutter unna med linje 4 og 5. Fra Sandaker/Torshov går det trikk. Flybussen til Gardermoen går fra blant annet Storo, Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,2 kvm.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For den utfyllende tekniske standard, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår mindre arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Offentlig kjørevei og fortau med trekke mot Moldegata.

Det foreligger for øvrig godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Strømforbruk

Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var på ca. 3.208 kWh.

OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme i gulv som er koplet til fjernvarme. Sameiet er bygget opp med et fellesmålt anlegg som infrastruktur. Det innebærer at det finnes to hovedmålere, én for strøm og én for varme (jernvarme). Fjernvarme brukes til oppvarming av gulv og vann til dusj, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Dette er per i dag inkludert i felleskostnadene som faktureres månedlig under posten A konto delinnbetaling som er en fast sum som er tiltenkt å være den ca. forventede gjennomsnittlige kostnaden.

Avregning av fjernvarme

Målere som er knyttet til det fellesmålte anlegget blir fjernavlest, og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Avleste verdier kan kontrollavleses direkte på seksjonens egne målere. Avlesing gjøres for tiden av Techem AS. Dersom det viser seg fra avregning at du har brukt mindre fjernvarme enn a-konto beløpet så vil du få penger til gode, og motsatt vil du få en regning. Hvert år gjøres energiforbruket opp og en får tilbake for

mye innbetalt eller faktura på for lite innbetalt i forhold til a-konto innbetalinger. Sameiet fakturerer og forholder seg kun til seksjonseiere. Leier du ut en seksjon må det inngås privat avtale med leietaker.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det ble betalt kr. 1.381,- eiendomsskatt i 2023 på denne boligen. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 225,- pr.mnd. Fyring (oppvarming), varmtvann, TV og internett, garasje plass, trappevask, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, fellesutgifter, innboforsikring og eiendomsskatt.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har iflg. informasjon gitt av forretningsfører per 07.11.24, ingen lån.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 1 646 582,-. Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 1 318 222,-. Dette ga et driftsresultat på kr. 328 360,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 328 587,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Landkreditt Forsikring AS Polisenummer: 36702567

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 854 747,- Som sekundærbolig Kr. 7 048 038,-

SAMEIE

Sameie: Dnamo Boligsameie, Orgnr: 927414422

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst

04.06.2021. Det består av 35 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Av næringsseksjonene er seksjon 1 et næringslokale (Rema 1000-butikk) og seksjon 2 utgjøres av 12 garasjeplasser (fordelt på hoveddel og tilleggsdel).

Arkitektene har virkelig lagt mye omtanke og kjærlighet i utformingen av Dnamo-bygget. Det er designet topp moderne leiligheter i møtepunktet mellom gammel og ny kontekst: Der Bergensgata møter Moldegata etablerte Norsk Dynamo Verksted sin fabrikk for «elektromotorer, generatorer, transformatorer og varmeanlegg» i 1913. Teglstensbygningen som inneholdt såvel kontorer som produksjonslokaler, ble oppført i tidens rådende industriarkitektur. Bygningen er i dag fredet som industrihistorisk kulturminne, men er nå fylt med dagligvarebutikk i 1. etasje med leiligheter over, utført med respekt og omtanke.

FELLESOMRÅDER

Sameiet har en flott takterasse i samme bygg som leiligheten, samt en pent opparbeidet bakgård med gressplen, benker, felles grill og lekeapparater.

SYKKELPARKERING

Det er godt med sykkelparkering i kjelleren for beboerne.

HJEMMESIDE

Sameiet har egen nettside med mye god og nyttig informasjon for beboerne: <https://home.solibo.no/hp/dnamo>.

VAKTMESTERTJENESTER

Dnamo Boligsameie har avtale med Rene Bygårder AS som leverer vaktmestertjenester. Avtalen gjelder for sameiets fellesarealer og ikke for den enkelte seksjon. Dette utføres ukentlig (fredager):

- Ukentlig inspeksjon av bygningene og fellesområdene ute og inne
- Rapportere umiddelbart bygningsmessige skader og mangler som blir oppdaget og krever utbedring
- Skifte av lyspærer og nødlis ved behov
- Inspeksjon av røropplegg
- Kontroll på tekniske rom
- Kontrollere / justere dørpumper ved behov
- Feie og holde orden rundt søppelsjakter

KOMMENDE PLANER I SAMEIET

Under informerer vi om kommende planer eller prosjekter i sameiet som beskrevet av styret eller hentet fra årsmøtedokumentene. Styret informerer at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene. Tvert imot jobber de aktivt for å redusere kostnadene, særlig i forbindelse med nye avtaler for TV og internett. Den eneste økningen foreløpig har vært knyttet til justering av fjernvarmeavgiften etter en periode med høyere strømpriser.

Planlagte oppgraderinger inkluderer tidsinnstilt belysning i bakgården og en ny port til venstre for inngangspartiet som leder inn til bakgården.

Avtaler for TV og internett

Forslagsstillers saksfremstilling: Sameiet har i dag en avtale for

TV og internett som koster 673 kr/måned. Dette synes vi er en høy pris i forhold til det vi får ut av avtalen. I tillegg er det lite fleksibilitet for de som ikke har behov for TV-abonnement. I vårt forrige sameie var OBOS Homenet leverandør, med en basispakke som var internett 100/100 for 169 kr/måned. Man kunne bestille høyere internetthastighet og TV-abonnement om man ønsket det. Vi tror det finnes både bedre og billigere løsninger for TV og internett enn dagens.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for å inngå avtaler for TV og internett som er billigere og mer fleksibel for de som ikke har behov for TV-abonnement. Styret opplyste at det er bindingstid på dagens avtale. Sak ble tatt til orientering, styret ser nærmere på løsning for TV og internett.

Forslagsstillers forslag til vedtak ikke stemt over, ingen innvendinger mot det.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS.

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styregodkjenning ved overdragelse av seksjoner i dette sameiet.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har avtale med Telenor som gir alle beboere TV og bredbånd som er inkludert i månedlige felleskostnader. Pakken som er inkludert heter Frihet M og gir beboere anledning til å selv velge internetthastighet og hvilke TV-tilbud man ønsker. Sameiet er i ferd med å forhandle om nye avtaler for å redusere kostnadene og gi beboerne større valgfrihet. Dette betyr at man snart kan velge hvilke tjenester du ønsker å abonnere på, som for eksempel om du vil ha lineær-TV eller ikke.

Ved eierskifte skal dekoder bli igjen i leiligheten og overtas av ny eier/innflytter. Flytting skal meldes til Telenor på telefon 915 09000.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

DIVERSE

Eier har installert en spilevegg på den private terrassen som snart vil bli beiset for å harmonisere med sameiets øvrige utseende. Beboerne har også mulighet til å personalisere uteområdene sine med egne planter.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger:

Alle taklamper, garderober, hvitevarer (inkludert integrerte kjøkkenapparater) og gardiner i stua medfølger.

Kan medfølge etter avtale:
Kombinert vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge etter avtale. Bolia hyllereol i stua kan medfølge leiligheten om ønskelig.

ANNET

GARANTIER

Leiligheten ble i sin tid solgt i henhold til bustadoppføringslova, som betyr at det er nybygg-garanti i 5 år etter overlevering av boligen, fram til juni 2026.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om vedtekter og ordensregler for Dnamo boligsameie.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Reguleringsbestemmelser S-5010 Detaljregulering med

reguleringsbestemmelser for Bergensgata 41 og 43 på Bjølsen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/ Forretning

- Bolig/ forretning/ forsamlingslokale/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, trening, helse, velvære)/ kontor/ beverning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

- Fortau

Hensynssoner- bevaring kulturmiljø

Følgende prosjekter eller planer finnes i nærområdet:

Byggesak- 202214935: Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer.

Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan.

For nærmere informasjon om sak, se plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214935>

Regulerings sak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
Bymiljøetaten har lagt fram et planforslag om å etablere et torg på Lisa Kristoffersens plass, som omhandler den store rundkjøringen på Bjølsen. Det planlegges å etablere et hyggelig torg med flotte grøntområder, trær og beplantning. I tillegg har de foreslått å oppgradere Stavangergata for å gjøre den mer sykkel- og kollektivvennlig med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelsehemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. For nærmere informasjon kontakt megler eller se Oslo kommunes nettside:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeloppgradering-av-stavangergata/>[gref. Eventuelt søk opp saksnummer 201719253 på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Kabeltunnel Sogn-Ulven

Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Tunnelen bygges i berg via to tverrslag ved Ulven og Tåsen (Rektorhaugen). Tunnelarbeidene startet opp sommeren 2023, og prosjektet skal etter planen ferdigstilles innen mars 2029. De to jordkabelforbindelsene som i dag går mellom Sogn og Ulven er fra 1950- og 60-tallet, og må derfor erstattes for å sikre trygg strømforsyning i og rundt Oslo i fremtiden. De som bor i nærheten av tunnelen vil merke arbeidene mest. Arbeidet vil flytte på seg, slik at den enkelte husstand ikke vil oppleve samme nivå gjennom hele anleggsperioden. Støy og vibrasjoner i forbindelse med sprengningsarbeidet vil kunne merkes mest, men også hammer- og borelyd vil kunne høres. For mer informasjon henvises det til Statnetts nettsider:

<https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/>

Er du nysgjerrig på hvilke planer som foreligger eller hva som skjer i nærområdet? Du kan søke opp en adresse eller område på plan- og bygningsetatens nettsider for nærmere informasjon: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Kj psvilk r

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 600 000,- (Prisantydning)

kr 5 788,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 605 788,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 190 120,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 605 788,-))

kr 191 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 796 908,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 806 158,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. K pesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller k pers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra k pers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visninger x 3 (Kr.9 750)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 605 788,-) (Kr.60 800)

Søk eiendomsregister og elektronisk signering (Kr.1 750)

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) (Kr.240)

Tinglysning av urådighetserklæring (Kr.500)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Foto (Kr.7 500)

Opplysninger forretningsfører (Kr.4 900)

Kommunale opplysninger (Kr.1 900)

Markedspakke (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.135 025)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0109

Kj psinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og k per meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt f r ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker   bringe budet videre til selger. Husk alltid   ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for   forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon v re fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud f r disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til   inngi bud elektronisk, ved   trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved   trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved   benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som k per og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige k psavtalen. Øvrige budgivere kan be om   få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbyr i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

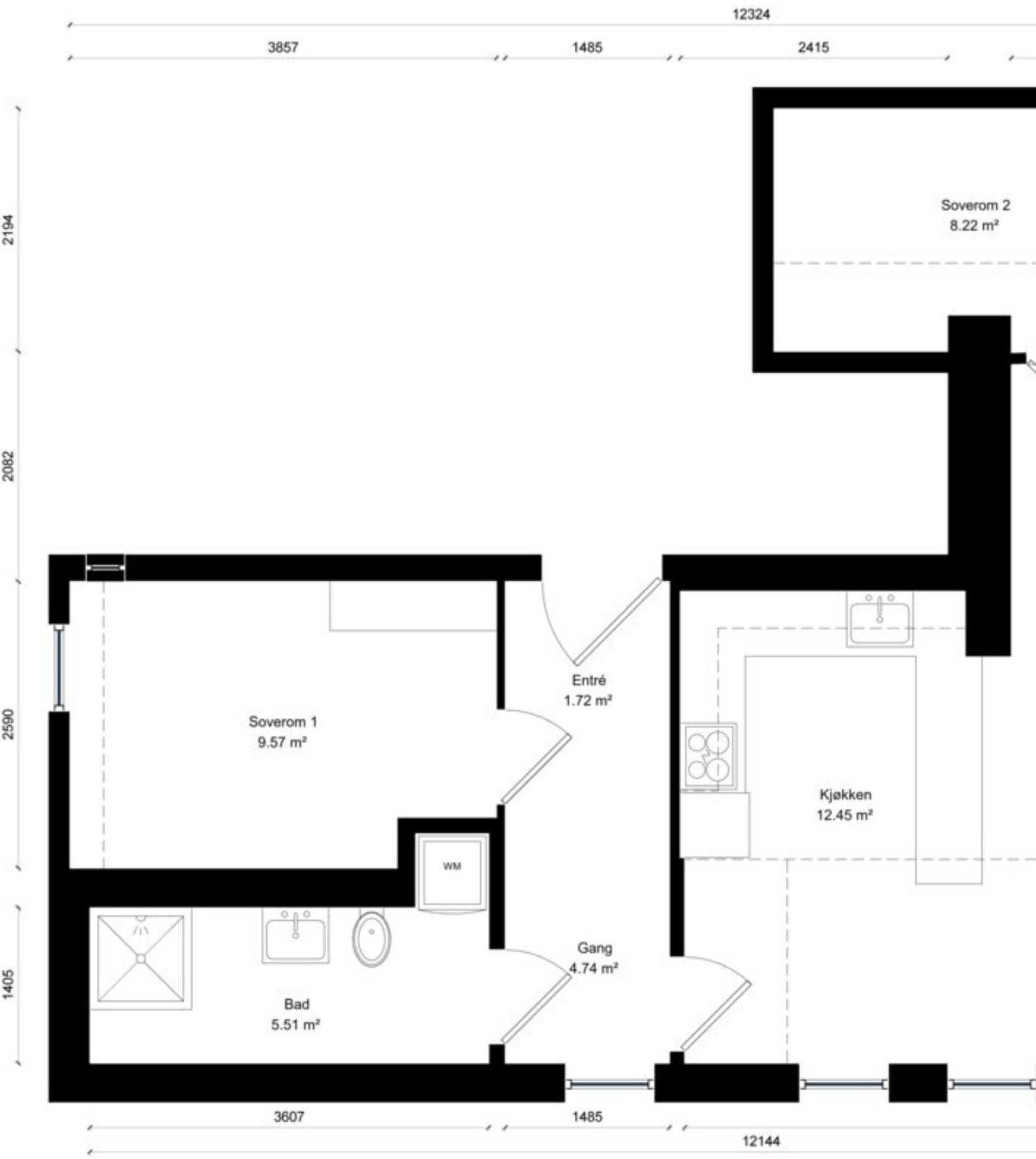
Ane Line Plassen Nordbak
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

DITT NYE
HJEM?



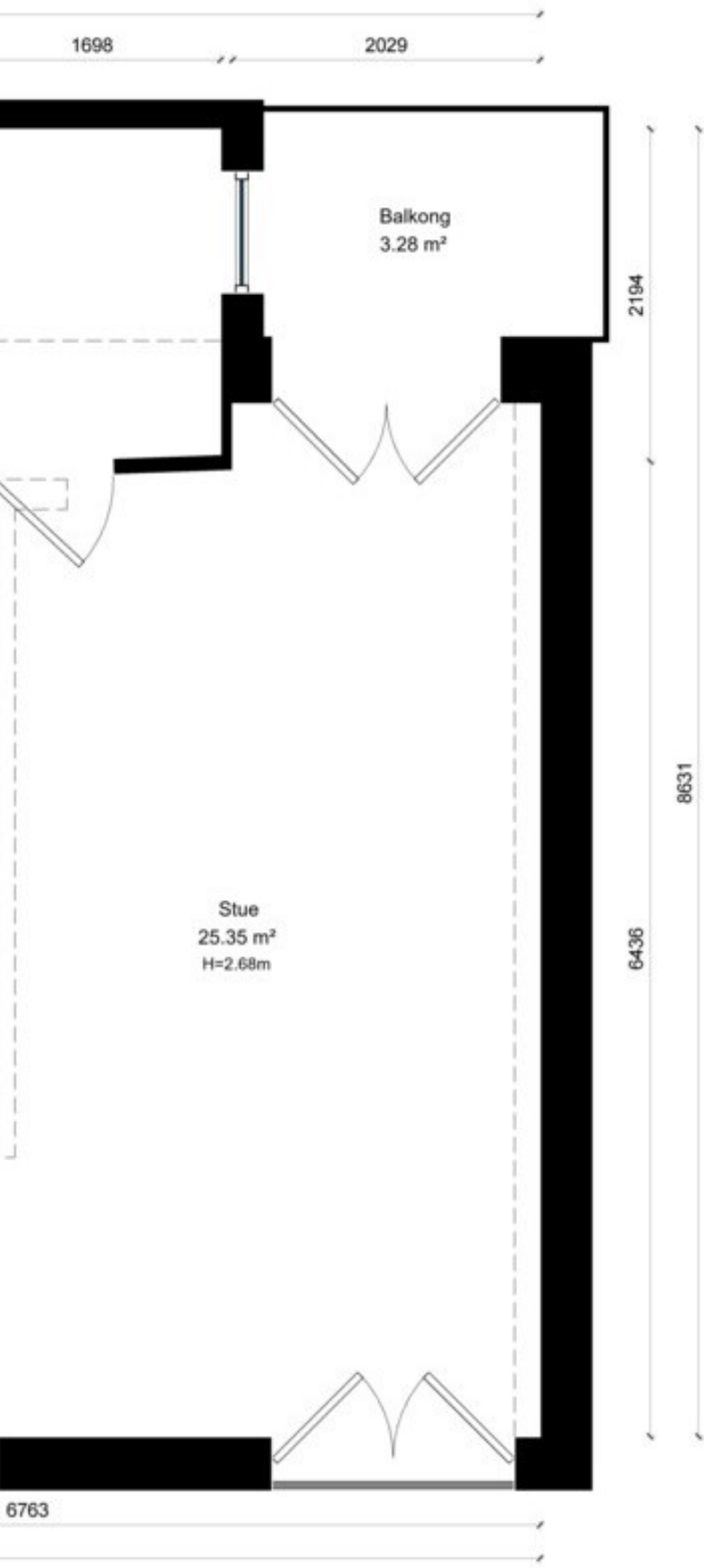






Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert



Bergensgata 43

2.Etasje







































































SAMSUNG

DIGITAL INVERTER

12 AIR WASH
LUXURY JERNING
LUXURY JERNING
SMALL TUB
SMARTER
DELICIOUS
HYPERWASH
THERMO CARE





















THE MORE THAT YOU
READ,
THE MORE THINGS YOU
WILL KNOW.
THE MORE THAT YOU
LEARN,
THE MORE PLACES
YOU'LL GO.

the
you



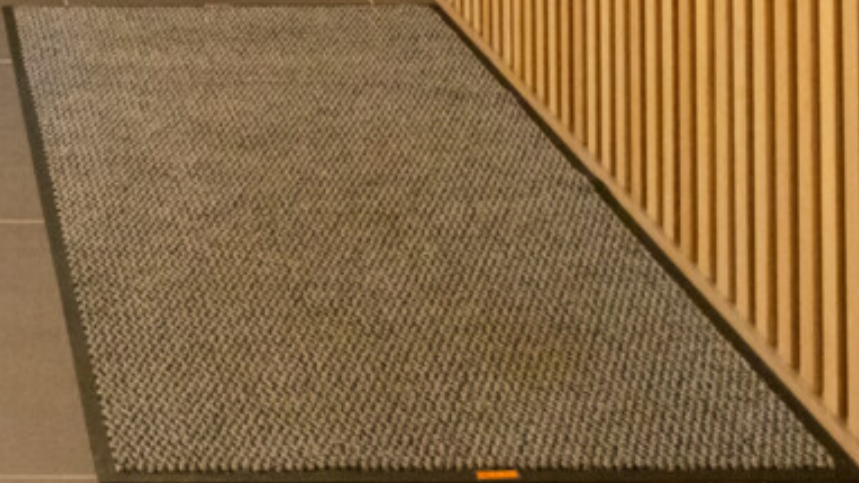
















1




































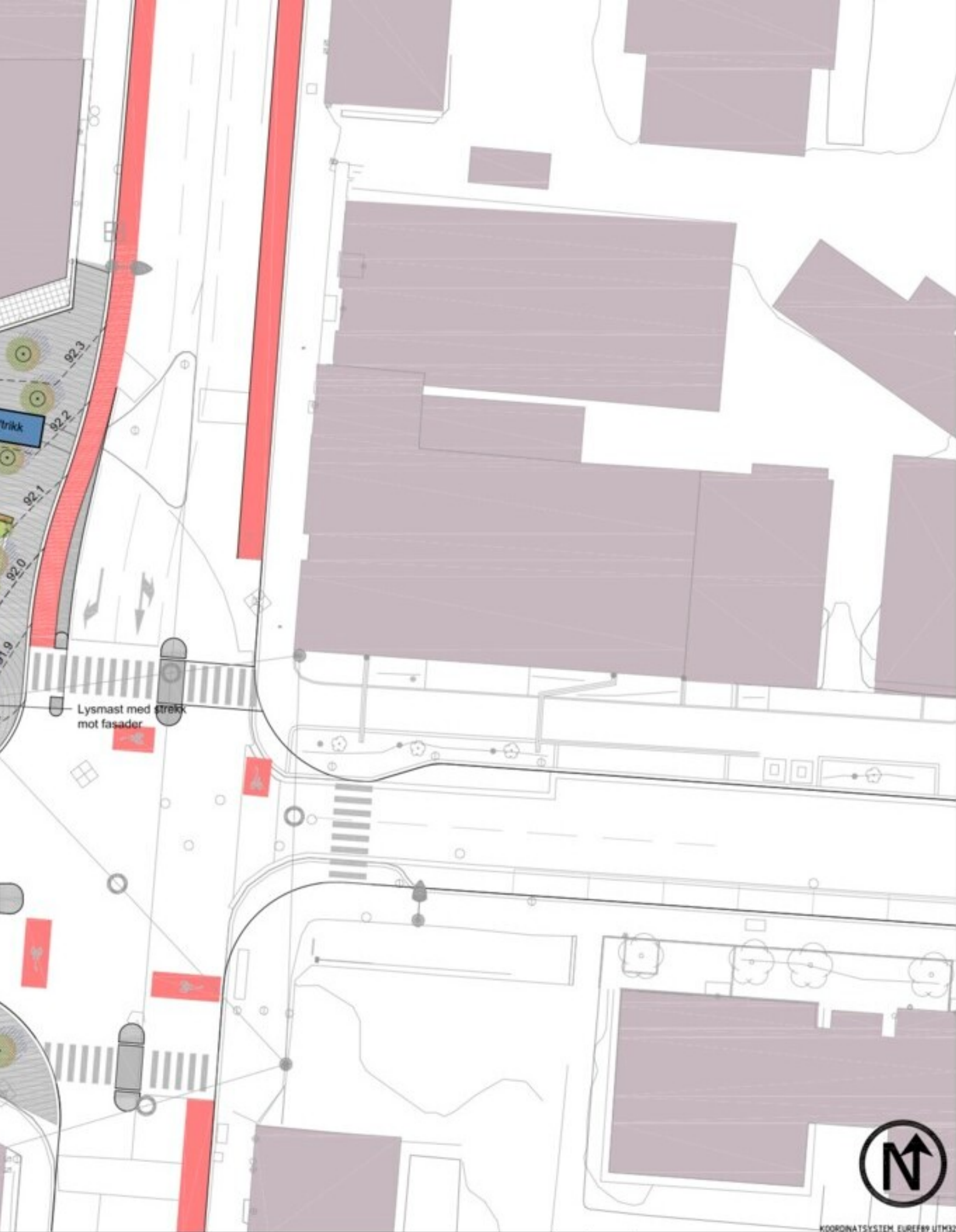


-  Kantstein med vis
-  Lav kantstein/list/nedsenk
-  Storgatestein
-  Vannrenne
-  Sandfangskum med kuppelrist
-  Sandfangskum med gaterist
-  Sandfang med rist, eksisterende anlegg

-  Sykkelparkering
-  Benk
-  Lysmast ca. 5 m.
-  Belysningsarmatur på wiretrekk
-  Lysmast

-  Plantefelt
-  Regnbed
-  Nytt tre/reguberist
-  Eksisterende tre

HENV
- Dr
over
- Be
- V
E-,



Lysmast med strekk mot fasader



BYGNINGER

ensplan og teknisk håndtering av vann mm, se G-tegninger
lysning mm, se IN-tegninger
veg-geometri og vegfundament, se C-, F-, og U-tegninger.

MERKNADER

1. Trikkeskinner og brostein som symboliserer den gamle trikkesløyfe. Dette kan vises f eks som annen tekstur eller annet materiale i belegget.

| Rev | Dato | Endring - erstatning | Tegn av | Kontr | Godkj |
|-----|------------|--------------------------------------|---------|-------|-------|
| 1 | 2022 05 12 | Justeringer iht tilbakemeldinger BYM | JJA | JJA | HJS |
| 0 | 2022 02 08 | Tegning opprettet | JJA | OPP | HJS |

SYKKELFELT STAVANGERGATA, SARPSBORGGATA & LISA KRISTOFFERSENS Plass

LANDSKAPSPLAN
LISA KRISTOFFERSENS Plass

| | |
|----------------|--------------|
| P-leder | Sara Strnd |
| Tegn av | JJA |
| Kontr | OPP |
| Godkj | HJS |
| Date | 2022 02 08 |
| Dwg | L-17009_0100 |
| Målestokk (A0) | 1:200 |
| Tegn nr | Rev |



















BJØLSENHALLEN

MENY

Mestor Grønn

1/2 PRIS

MENY
Dro pris vil være merket
Medlemspris
KUPP!
Dro pris vil være merket

Mestor Grønn
KUPP!
Dro pris vil være merket

KUPP!
Prisdelvis
80
Dro pris 100
Mestor Grønn









STORO STORSENTE
10-21 (10-19)

Storo International For

HMGANG

10-21



ER

Yhteiskuntatieteiden tutkimuskeskus



LILLO GÅRD

Velkommen til gards



DEONI

IMAX[®]



PHOENIX
FOLIE
JOKER
THE WORLD



GAGA
LIVE
DEONI
STAGE

PÅ KINNA VÅ







INFORMASJON & DOKUMENTER





SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Dnamo Boligsameie

27. mai 2024



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 Dnamo Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 27.05.2024
Tidspunkt: 19.00
Sted: Bergensgata 43, H0303

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Avtaler for internett og TV
- 6.2 Varelevering til Rema 1000
- 6.3 Lukke bakgård fra Bergensgata
- 6.4 Benk og bord på terrassen mellom B og A
- 6.5 Grill i bakgård



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. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

| | | | |
|-------------|---------------------------|----------|------|
| Styreleder | Runar Liu Olstad | På valg: | 2024 |
| Styremedlem | Charles Ethan Paccione | På valg: | 2024 |
| Styremedlem | June Elisabeth Baltzersen | På valg: | 2024 |
| Varamedlem | Håvard Eikeseth | På valg: | 2024 |

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/dnamo/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringselskap: Landkreditt Forsikring

Polisenummer: 36702567

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Jobbet med å innarbeide Solibo-systemet som vi har fått ifb bytte av regnskapsfører.

Frisket litt opp i fellesarealer med etasjenr og møblement.

Oppfølging av heissproblematikken som fulgte oss fra fjoråret. Hærverk-saken er lukket, men gjenstår å finne en håndtverker som kan reparere flis på gulvet.

Oppfølging av forefallende, som f eks ventilasjon i garasjeanlegg som sviktet. Denne behandles som reklamasjonssak.

Oppfølging av drypping i nordområdene. Det er gjort flere injiseringer etterhvert som det er observert vann. Nå har det vært lenge siden sist regnskyll men planen fremover er å følge opp på samme måte fremover dersom vi ser noe vann igjen nå i høst, og benytte anledningen til å forsøke å lage en avtale med Backe om at det minst skal gå X antall år uten observasjoner av vann før vi kan anse saken som lukket.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Dnamo Boligsameie

Orgnr: 927 414 422

Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|----------------|----------------|
| DISPONIBLE MIDLER PR 1.1 | 603 817 | 478 184 |
| ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | | |
| Årets resultat | 328 587 | 125 633 |
| ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER | 328 587 | 125 633 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 932 405 | 603 817 |
| SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE | | |
| Omløpsmidler | 1 170 907 | 1 025 560 |
| Kortsiktig gjeld | 238 502 | 421 744 |
| DISPONIBLE MIDLER PR 31.12 | 932 405 | 603 817 |



Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 330 418 | 1 355 268 | 1 355 400 | 1 450 137 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 316 164 | 291 312 | 294 800 | 320 952 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 646 582 | 1 646 580 | 1 650 200 | 1 771 089 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 7 050 | 14 100 | 7 050 | 7 050 |
| Styrehonorar | 5 | 50 000 | 100 000 | 50 000 | 50 000 |
| Forsikring | | 98 528 | 84 216 | 96 700 | 108 000 |
| Forretningsførsel | 6 | 73 566 | 63 863 | 60 000 | 15 000 |
| Revisjon | | 10 944 | 10 300 | 15 000 | 15 000 |
| Kommunale avgifter | | 97 172 | 345 349 | 341 800 | 255 638 |
| Energi/fyring | 7 | 44 811 | 70 827 | 69 000 | 69 000 |
| Kabel-TV/internett | | 281 357 | 257 231 | 276 300 | 185 400 |
| Vedlikehold | 8 | 430 938 | 388 772 | 705 600 | 705 600 |
| Vaktmestertjenester | | 49 980 | 54 761 | 46 500 | 52 479 |
| Renhold | 9 | 88 500 | 83 565 | 88 600 | 92 925 |
| Andre driftskostnader | 10 | 85 376 | 48 543 | 39 030 | 177 496 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 318 222 | 1 521 526 | 1 795 580 | 1 733 588 |
| DRIFTSRESULTAT | | 328 360 | 125 054 | -145 380 | 37 501 |
| FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD | | | | | |
| Finansinntekter | | 430 | 579 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 203 | 0 | 0 | 0 |
| RESULTAT FINANSPOSTER | | -227 | -579 | 0 | 0 |
| Resultat | | 328 587 | 125 633 | -145 380 | 37 501 |
| DISPONERING | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 11 | 328 587 | 125 633 | | |
| SUM DISPONERING | | 328 587 | 125 633 | | |



Balanse 2023

| | Note | Balanse 2023 | Balanse 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | -79 536 | -6 455 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 261 870 | 148 955 |
| Brenselsregnskap | 13 | 13 549 | 151 725 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 72 121 |
| Bankinnskudd | | 975 023 | 659 215 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 170 907 | 1 025 560 |
| SUM EIENDELER | | 1 170 907 | 1 025 560 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 932 404 | 603 817 |
| SUM EGENKAPITAL | | 932 404 | 603 817 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 196 | 103 322 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 71 306 | 318 422 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 238 502 | 421 744 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 170 907 | 1 025 560 |



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader bolig brøk (70%) | 840 024 |
| Felleskostnader bolig flatt (30%) | 359 940 |
| Felleskostnader næring | 130 454 |
| Sum innkrevde felleskostnader | 1 330 418 |

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|----------------|
| Kabel-TV/Internett | 276 564 |
| Garasjer | 39 600 |
| Sum annen driftsrelatert inntekt | 316 164 |

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 050.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|--|---------------|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2023 - 31.12.2023 | 5 242 |
| Forretningsførsel fra Enqvist Boligforvaltning 01.01.2023 - 30.11.2023 | 68 325 |
| Sum forretningsførsel | 73 566 |

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

| | |
|--------------------------|---------------|
| Elektrisitet | 37 044 |
| Elektrisitet EL-lading | 7 767 |
| Sum energi/fyring | 44 811 |

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vedlikehold VVS | 66 550 |
| Drift/vedlikehold heis | 306 565 |
| Vedlikehold brannsikring | 52 793 |
| Vedlikehold parkering/garasje | 5 030 |
| Sum vedlikehold | 430 938 |

NOTE 9 - RENHOLD

| | |
|--------------------|---------------|
| Mattleie | 33 140 |
| Renhold | 55 360 |
| Sum renhold | 88 500 |



NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Snøbrøyting/gressklipping | 27 726 |
| Leie datasystemer | 31 910 |
| Nøkler og låser | 3 571 |
| Juridisk bistand | 12 225 |
| Porto | 379 |
| Bank og kortgebyrer | 4 760 |
| System- og transaksjonskostnader | 928 |
| Annen kostnad | 3 877 |
| Sum andre driftskostnader | 85 376 |

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 603 817 |
| Overført til/fra egenkapital | 328 587 |
| Opptjent egenkapital 31.12 | 932 404 |

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Forskuddsbetalt forsikring | 9 163 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 71 701 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 181 006 |
| Sum forskuddsbetalte kostnader | 261 870 |

NOTE 13 - BRENSELREGNSKAP 2023

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Kostnader oppvarmingsanlegg 2023 | 491 769 |
| Forskuddsbetalt fra eiere | 478 221 |
| Sum brenselregnskap | 13 549 |

Avregnet periode: 01.01.2023-31.12.2023

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Annen påløpt kostnad | 71 306 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 71 306 |

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 80.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 - 5 medlemmer, hvorav én styreleder. I tillegg skal det velges 1 eller 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Følgende er på valg i år:

| | | | |
|-------------|---------------------------|----------|------|
| Styreleder | Runar Liu Olstad | På valg: | 2024 |
| Styremedlem | Charles Ethan Paccione | På valg: | 2024 |
| Styremedlem | June Elisabeth Baltzersen | På valg: | 2024 |
| Varamedlem | Håvard Eikeseth | På valg: | 2024 |

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt sin interesse:
June Baltzersen og Håvard Eikeseth, endelig avgjørelse besluttet under årsmøte.

5.2 Valg av 2-4 styremedlemmer

Runar Liu Olstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Det er behov for å finne ett til styremedlem under årsmøte.

5.3 Valg av 1-2 varamedlemmer

Det har på forhånd ikke kommet inn interesse om kandidatur som varamedlem, det er behov for å finne en kandidat under årsmøte.



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Avtaler for internett og TV

Forslagsstiller:

Seksjonseier Petter Skulbru

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag en avtale for TV og internett som koster 673 kr/måned. Dette synes vi er en høy pris i forhold til det vi får ut av avtalen. I tillegg er det lite fleksibilitet for de som ikke har behov for TV-abonnement. I vårt forrige sameie var OBOS Homenet leverandør, med en basispakke som var internett 100/100 for 169 kr/måned. Man kunne bestille høyere internetthastighet og TV-abonnement om man ønsket det. Vi tror det finnes både bedre og billigere løsninger for TV og internett enn dagens.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ser på muligheten for å inngå avtaler for TV og internett som er billigere og mer fleksibel for de som ikke har behov for TV-abonnement.



6.2 Varelevering til Rema 1000

Forslagsstiller:

Seksjonseier Petter Skulbru

Forslagsstillers saksfremstilling:

Lastebiler som leverer varer til Rema 1000 benytter fortauet mer enn den tilrettelagte vareleveringslommen. Det gjør at de som skulle benyttet fortauet har gått ut i veien og skapt farlige situasjoner. Gjentakende kontakt med Rema og de som leverer til Rema har ikke forbedret situasjonen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret tar kontakt med kommunen med forslag om å gjøre det fysisk umulig/vanskelig for lastebiler å kjøre på fortauet. For eksempel kan trerekka i Moldegata forlenges slik at det kjørbare arealet på fortauet blir mindre



6.3 Lukke bakgård fra Bergensgata

Forslagsstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ønsker å lukke bakgård fra Bergensgata

6.4 Benk og bord på terrassen mellom B og A

Forslagsstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers saksfremstilling:

Benk og bord på terrassen mellom B og A

6.5 Grill i bakgård

Forslagsstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers saksfremstilling:

Grill i bakgården



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 legges 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 ORDINÆRT ÅRSMØTE I DNAMO BOLIGSAMEIE

Møtedato: mandag, 27. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 19:00
Møtested: Bergensgata 43, H0303

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mikkel Vier Simensen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mikkel Vier Simensen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jarle Sjøveian Lindseth foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere
0 antall fullmakter
Totalt 12 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. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

June Baltzersen ble valgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

- Runar Liu Olstad ble valgt som styremedlem for år 1 ved akklamasjon
- Håvard Eikeseth ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon
- Charles Ethan Paccione ble valgt som styremedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

- Jarle Sjøveian Lindseth ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.
- Selma Grøttjord Berg ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|--------------|------------------------|---------------|
| Styreleder | June Baltzersen | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | Runar Liu Olstad | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | Håvard Eikeseth | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | Charles Ethan Paccione | På valg: 2025 |
| Varamedlem: | Jarle Sjøveian | På valg: 2025 |
| Varamedlem: | Selma Grøttjord | På valg: 2025 |

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Avtaler for internett og TV

Forslagstiller:

Seksjonseier Petter Skulbru

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret ser på muligheten for å inngå avtaler for TV og internett som er billigere og mer fleksibel for de som ikke har behov for TV-abonnement.

Styret opplyste at det er bindingstid på dagens avtale. Sak ble tatt til orientering, styret ser nærmere på løsning for TV og internett. Forslagslagersstiller forslag til vedtak ikke stemt over, ingen innvendinger mot det.

6.2 Varelevering til Rema 1000

Forslagstiller:

Seksjonseier Petter Skulbru

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret tar kontakt med kommunen med forslag om å gjøre det fysisk umulig/vanskelig for lastebiler å kjøre på fortauet.

Vedtak:

Godkjent ved akklamasjon

6.3 Lukke bakgård fra Bergensgata

Forslagstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ønsker å lukke bakgård fra Bergensgata

Styret jobber med en løsning, sak tatt til orientering. Forslagslagersstiller forslag til vedtak ikke stemt over, ingen innvendinger mot det.

6.4 Benk og bord på terrassen mellom B og A

Forslagstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Benk og bord på terrassen mellom B og A

Benkeforslag:

Styret handler inn bord og benk til sameiets felleskap

Vedtak:

Godkjent, enstemmig.

6.5 Grill i bakgård

Forslagstiller:

Seksjonseier Ida Marie Grini

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Grill i bakgården

Benkeforslag:

Styret handler inn en kullgrill til sameiets felleskap.

Vedtak:

Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mikkel Vier Simensen

Protokollvitne:

Jarle Sjøveian Lindseth

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

28-05-2024 11:57:44 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

JARLE SJØVEIAN LINDSETH Norge

Signert med E-signere

Jarle Sjøveian Lindseth
jarle.lindseth@gmail.com
+4745271879

30-05-2024 12:16:24 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.126.129

Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Bergensgata 43, 0468 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 222, bnr. 41, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 18333-1927

Referansenummer: VQ3257

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP
BO 3D



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i nybygg fra 2021. Sentralt beliggende på Bjølsen like ved Nydalen i veletablert område bestående av både boliger og næringslokaler. Det er nærbutikker i umiddelbar nærhet og offentlig kommunikasjon i flere retninger i området i tillegg til diverse andre servicetilbud. Akerselva med gang- og sykkelvei i retning både sentrum og Maridalen er like i nærheten.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv og praktisk planløsning. Det er både fransk balkong og terrasseplattning. Leiligheten ligger som en 2.etasje mot gate og som en 1.etasje mot gårdsrom i bakkant.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau. Det er heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gateplan og uteområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.110,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 673,- pr. md.

Oppvarming kr 1.167,- pr. md.

Garasje kr 275,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.225,- pr. md.

Opparbeidet gårdsrom. Boligseksjonene har felles takterrasse i bygg A.

Det disponeres 1 åpen parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Lader for el-bil på parkeringsplassen. Forr.fører opplyser: "Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer garasjeplass i Dnamo Garasjesameie. Parkering tinglyses på hhv. Gnr. 221, bnr. 41, snr. 2 (Ideell andel 1/12)."

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 35 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Av næringsseksjonene er seksjon 1 et næringslokale (butikk), seksjon 2 utgjøres av 12 garasjeplasser, fordelt på hoveddel og tilleggsdel.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Sagene og Iladalen

Grunnkrets: Bjølsen rode 4

Valgkrets: Bjølsen skole

Skolekrets: Bjølsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

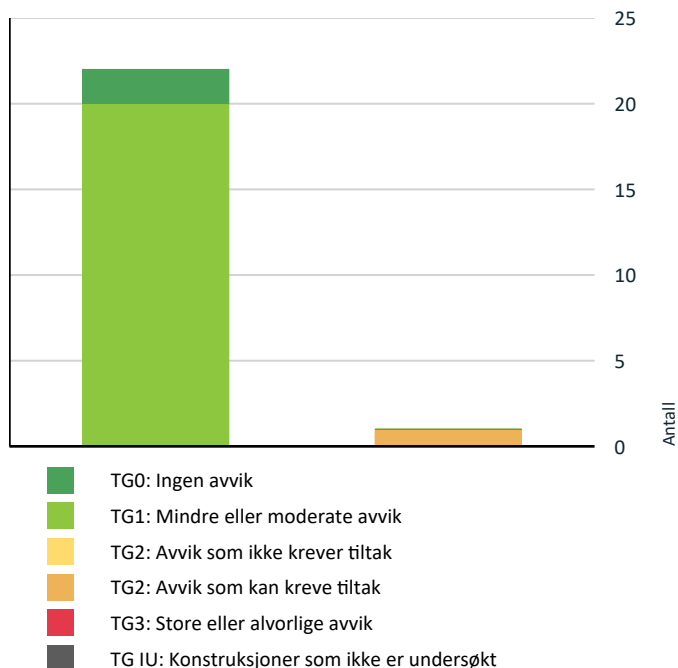
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

Ark.tegning er hentet fra opprinnelig prospekt utarbeidet ved salg etter ferdigstillelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt.

byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

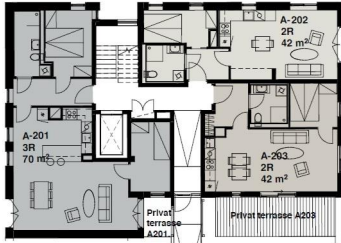
MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Plan 2

Byggeår

2021

Standard

Bygningstype: Boligblokk

Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse

Næringsgruppe: Bolig

Ferdigattest: Nei

Søknad om rammetilletelse: 18.12.2018

Godkjent dato: 10.02.2020

Igangsatt dato: 10.02.2020

Tatt i bruk dato: -

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for taksmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Kommentar

Iflg. Kartverket

UTVENDIG

TE1 Vinduer

Isolérglass i treramme fra byggeåret.

Låsemekanisme var noe treg og må smøres for å unngå unødvendig slitasje.



Vindustype

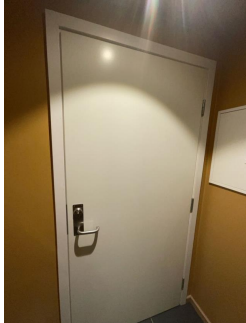


Vindustype

TE1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Dørtype

TG 1 Terrasse

Terrasseplattning beliggende på samme plan som gårdsrommet.
Bygget med støpte konstruksjoner og tregulv.
Ved nedbør er det avrenning til sluk under tregulvet. Sluk ble ikke inspisert da inspeksjonsluken var skrudd fast.

Rekkverk høyde: Ingen betydning pga. på bakkeplan/gårdsrom.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.



Terrasse

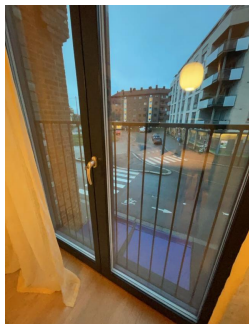
TG 1 Fransk balkong

Fransk balkong med adkomst fra stuen. Rekkverk i metall. Det er ikke oppholdsareal på slike balkonger.

Rekkverk høyde: Tilfredstillende.
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport

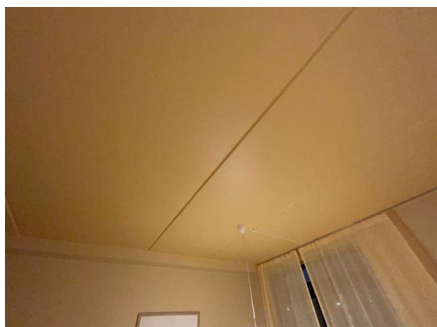


Fransk balkong

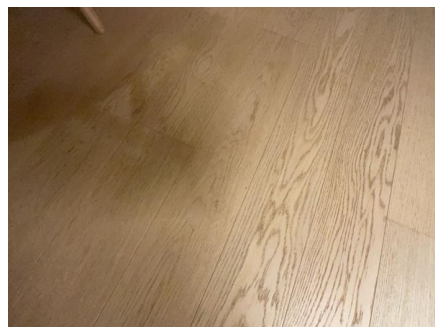
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betongdekke.



Overflater



Parkett

TG 1 Etasjeskille

Prefabrikerte betongelementer som etasjeskillere.

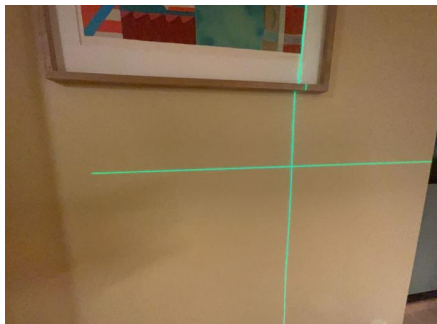
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 6 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



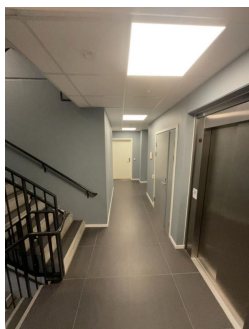
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Innvendige trapper

Støpte trapper og heis i fellesgang.



Fellesgang

TG1 Innvendige dører

Slagdører. Profilerte dørblad.



Innerdør



Innerdør

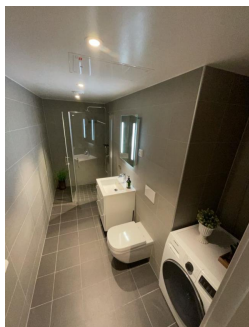
Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet er en prefabrikkert baderomskonstruksjon som heises inn i bygningen etterhvert som etasjeplanene ferdigstilles.



Baderom

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

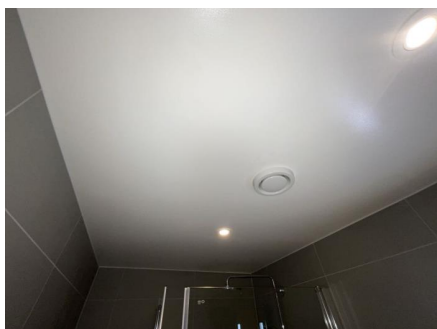
Flislagte vegger. Malte plater i himling.



Dusjhjørne



Veggflate



Himling

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 48 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall > 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Fall > 1:50 målt ca. 70cm ut fra senter av sluk i dusj.

Evt. membranoppkant er ikke mulig å konstatere visuelt.

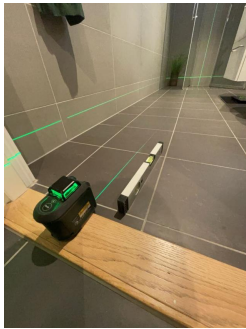
Nedsenket dusjgrube er målt til ca. 7-9mm målt på tilfeldige steder langs kanten av dusjhjørnet mot gulvet for øvrig.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur.

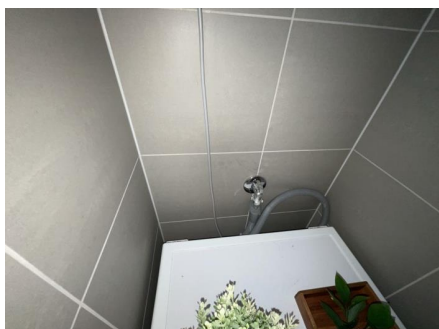
MERK: Det er ikke mulig å konstatere hvilken type lekkasjesikring for veggmontert toalett som er valgt.



Ikke mulig å konstatere hvilken lekkasjesikring type som er valgt.



Veggmontert toalett.



Opplegg til vaskemaskin.



Dusj

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

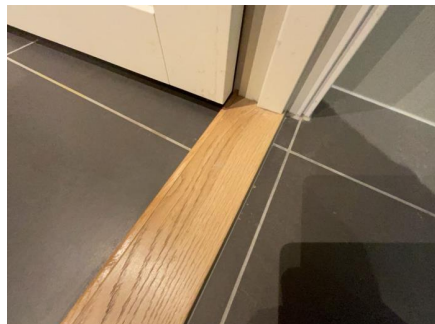
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.

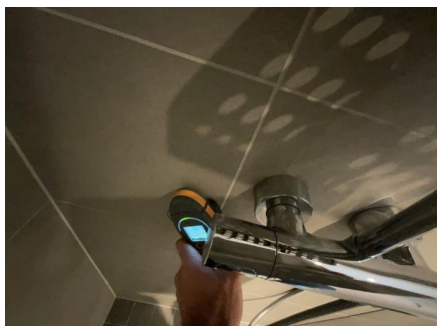


Luftespalte under dørbildet.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskonstruksjon i tillegg til at baderommet er i kategorien 0-5 år. Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusjområdet. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

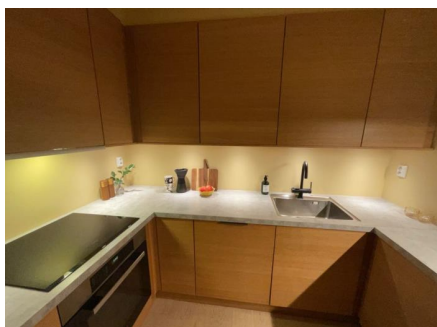
KJØKKEN

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, stålrum med blandebeholder, integrert oppvaskmaskin, kjøll/frys, koketopp og stekeovn.

Det er noen sår/merker i innredningen, ingen praktisk betydning mht. bruk.



Kjøkken

Tilstandsrapport

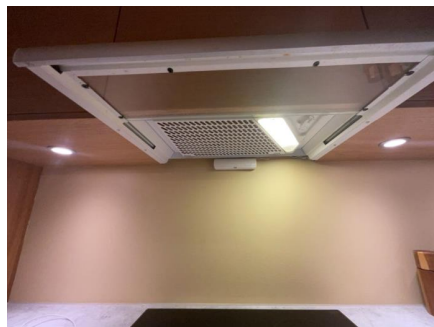
2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.



Avtrekkshette



Avtrekkshette

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: I himling på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk i rommet.

Røranvisning: Ja

Hovedstoppekran for leiligheten: Ble testet og fungerte 100%. Stoppekraner er noe harde å betjene.

Lekkasjestopper: På kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

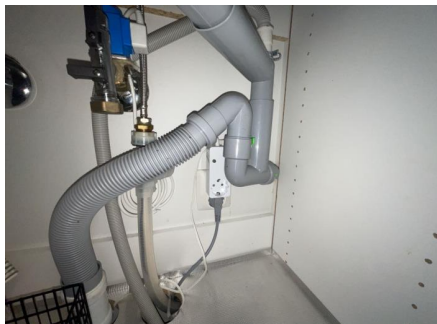
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for taksmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Tilstandsrapport



Lekkasjesensor i underskap på kjøkken.



Fordelerskap på bad.



Røranvisning

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner. Det gis TG kun basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Det er eget ventilasjonsaggregat montert i himlingen i entré. Ventilasjonsanlegget var i bruk på befaringsdagen og fremstod som velfungerende.

Det er tilluftsventiler i soverom og stue, ukjent for takstmann hvorfor det ikke er tilluftsventil i entré (forbehold om det).

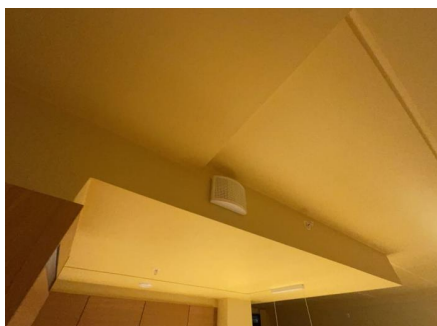
Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat



Tilluft



Tilluft



Tilluft

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler. Det gis TG1 som varmekilder.

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper.
Komfyrvakt.
Sprinkleranlegg.

Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

Tilstandsrapport

TEK17

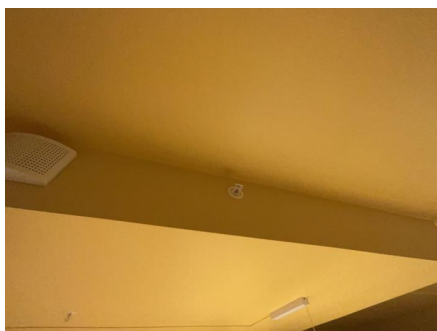
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Dørcalling



Komfyrvakt



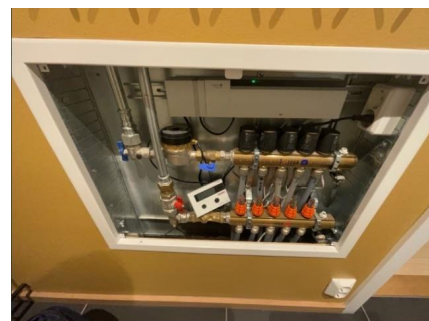
Sprinklerdyse

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Egne regulatorer for sonene.



Regulator



Fordelerskap for vannbåren varme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

Samsvarserklæring for elektroarbeider er ikke kjent for takstmann.

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i entré.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Lastbryter: 4/40 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Samsvarserklæring er ikke sett av takstmann, dette gis TG2 automatisk.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ved oppføring (2021)

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring er ikke sett av takstmann.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

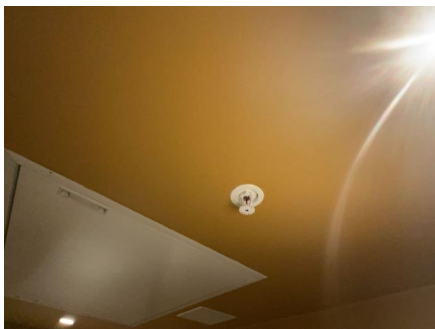
Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

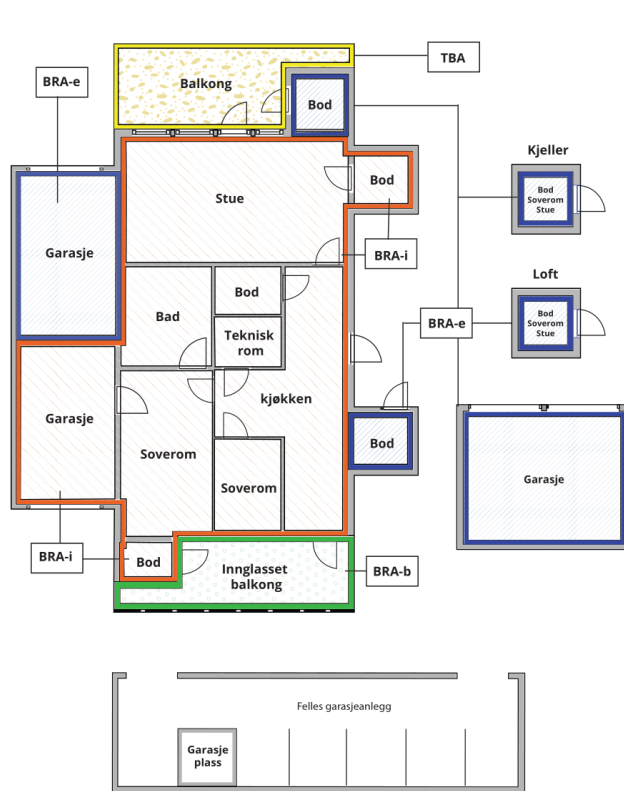
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.etasje, leilighet | 72 | | | 72 | 3 |
| Kjellerbod | | 5 | | 5 | |
| SUM | 72 | 5 | | | 3 |
| SUM BRA | 77 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje, leilighet | Entré/gang, Soverom 1, Baderom, Stue, Kjøkken (åpen løsning), Soverom 2 | | |
| Kjellerbod | | Kjellerbod | |

Kommentar

Kjellerbod 5,2m² er avrundet ned til nærmeste hele tall 5m² (BRA-e).
Fransk balkong er ikke måleverdig.
Terrasse er 3m² (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ark.tegning er hentet fra opprinnelig prospekt utarbeidet ved salg etter ferdigstillelse.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyde i entré/gang er under 2,40m. Det påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------|------------|------------|
| EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK | 72 | 0 |

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--|---------------|
| 25.11.2024 | Anders Jørgen Bryhn | Takstingeniør |
| | Runar Liu Olstad ga opplysninger og viste leiligheten. | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 222 | 41 | | 3 | 2601 m ² | Kartverket | Eiet |

Adresse

Bergensgata 43

Hjemmelshaver

Olstad, Eileen Liu
Olstad, Runar Liu

Kommentar

Boligselskap

Dnamo Boligsameie

Felles formue

Kr. 29 780 31.12.2023

Eierandel

70 / 3424

Forretningsfører

SOLIBO

Organisasjonsnr

927414422

Felles gjeld:

Kr. 5 788 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-173GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-2731

Vedtatt: 04.10.1984

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Måle- og avstandslinje

S-2400

Vedtatt: 10.07.1979

Formål: Industri m.tilh.anlegg

S-632

Vedtatt: 14.02.1956

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-3826

Vedtatt: 20.12.2000

Formål: Industri m.tilh.anlegg, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4480

Vedtatt: 11.11.2009

Formål: Spesialområde bevaring blandet

S-5010

Vedtatt: 26.09.2018

Formål: Avkjørsel - både inn og utkjøring, Bebyggelse som forutsettes fjernet, Bevaring kulturmiljø, Bolig/forretning, Byggegrense, Fortau, Kjøreveg, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Måle- og avstandslinje, RegulertHøyde

Om tomten

Flat tomt. Frittliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

Landkreditt Forsikring AS

Avtalenr

36702567

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon. | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ3257>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 15240109 | | |
| Adresse | Bergensgata 43 | | | | |
| Postnr. | 0468 | Sted | OSLO | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2020 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 3 år 4 mnd | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige | Polise/avtalensr | 92999881 | | |
| Selger 1 Fornavn | Eileen | Etternavn | Liu Olstad | | |
| Selger 2 Fornavn | Runar | Etternavn | Liu Olstad | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Frem til våre 2023 var det noe problemer knyttet til mangelfull drenering fra nabotomta som gjorde at det ved store nedbørsmengder kom vann ned til garasjen. Dette har ikke vært et problem siden våren 2023 da utbygger utbedret som reklamasjon.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

Utbygger har utbedret drypping (injisert betongen) i garasje og bod området i flere puljer som en reklamasjon. Tiltakene til utbygger har løst problemet og dette har ikke vært et problem det siste året. Dette følges nøye opp av styret.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Sameiet har serviceavtale med Hamstad ift årlig skifte av ventilasjons filtere, samt obligatoriske service avtaler ift kontroll av anlegget i teknisk rom, signalanlegg, branngardiner osv. Sameiet har også en vaktmestertjeneste som ukentlig er innom teknisk rom for sjekk.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

Leies ut til nabo for 1800 NOK per mnd.

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Kommunen har planer om å utbedre Lisa Kristoffersens plass, altså rundkjøringen utenfor vårt vindu. Det skal opparbeides til et torg og med lysregulert trafikk istedenfor rundkjøring. Langtrukken prosess av kommunen, men antagelig vil det skje noe ila 2025/2026.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Det er en kjent sak at sameiet fremdeles har status midlertidig ferdigattest, men dette er ikke som følge av mangler ved boligmassene. Det dreier seg om opparbeiding av fortau utenfor Molde gata som utbygger ønsket å unngå. Sak følges opp av styret.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen
BERGENSGATA 43

Dato: 07.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501144
8152573

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20241107 for BERGENSGATA 43.

GNR. 222 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.2021.

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

2641.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

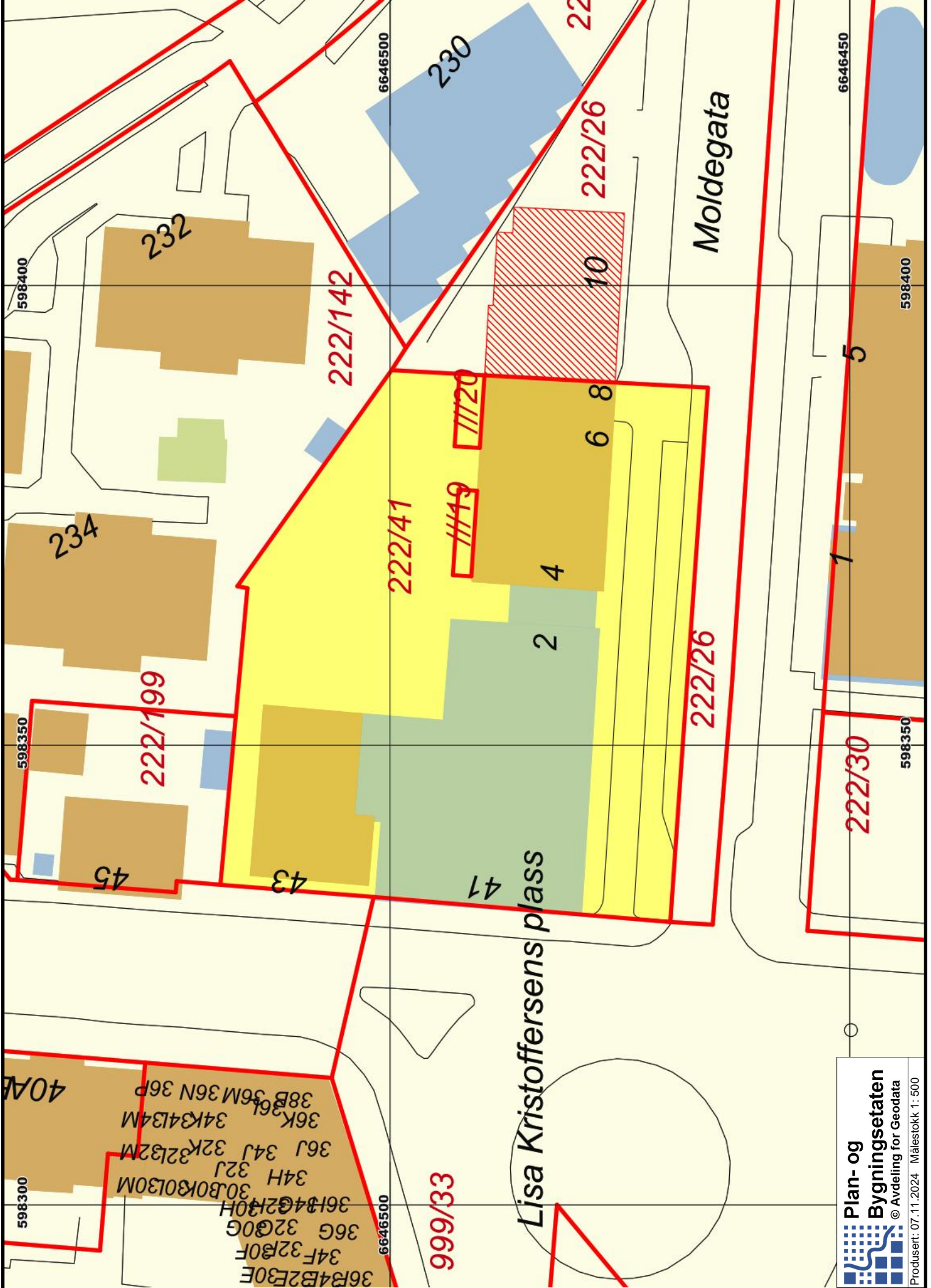


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ORDENSREGLER - DNAMO BOLIGSAMEIE (09.06.2021)

1. Ved innflytting

1. Nye beboere skal benytte [følgende mal](#) for merking av postkasse
2. Til port-telefonen vil styret opprettholde en tavle med navn tilknyttet H-nummeret som står på inngangsdøra til hvert bygg (A, B og C). Kontakt [styret](#) for å endre navn på tavlen tilhørende ditt H-nummer.
3. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om [vedtekter](#) og ordensregler for Dnamo boligsameie.
4. Sjøppel og avfall som oppstår i forbindelse med flytting skal ikke kastes i avfalls-sjaktene, ei heller plasseres på fellesareal eller ved siden av sjaktene. Finn nærmeste avfallsdeponi [her](#).

2. Brannsikring

1. Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
2. Av hensyn til brannforskrifter om rømningsvei er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer som møbler, sko, sportsutstyr, barnevogner, søppel som skal tas med ut og lignende.
3. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
4. Gjør deg kjent med [prosedyrene](#) ved utløst brann-alarm, både ved brann i egen bolig, falsk alarm i egen bolig og utløst alarm i en annen enhet.

3. Aktiviteter og støynivå

1. Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det henstilles til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
2. Følgende tidsrom må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres:

Søndag til torsdag: kl 22:00 - kl 07:00

Fredag og lørdag: kl 23.00-08:00

3. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, vil det tillattes i følgende tidsrom.

Hverdager: kl 07:00 – kl 20:00.

Helg: kl 10:00 – kl 18:00

Av hensyn til [loven om helligdagsfred](#) er det ikke ønskelig at det utføres støyende arbeider på de dagene.

4. Skal man ha selskap som en vet kan medføre støy oppfordres det til å varsle naboer i forkant. Punktene ovenfor er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4. Fellesarealer

1. Uten styrets godkjenning er det forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art i fellesarealer.
2. Alle inngangsdører og dører til bod skal til enhver tid holdes låst.
3. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut.
4. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, eller ved merket sykkelparkering i garasjeanlegg.
5. Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke tillatt ved inngangspartiene.
6. Fortau utenfor Dnamo boligsameie er ikke tilhørende sameiet. Aktivitet knyttet til disse fortauene er dermed kommunens eiendom og ansvar, og ikke styret.

5. Bruk av bolig og balkong

1. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
2. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen eller fellesarealene.
3. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, fellesareal eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

4. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.
5. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassens utseende, maling av vegger/tak, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 14.
6. Utvendig solskjerming og markise bestilles [etter følgende retningslinjer fra styret](#).
7. Balkongflagg skal kun monteres etter retningslinjer fra styret.
8. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
9. Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.
2. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll.
3. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.
4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat tiltrekker skadedyr som rotter og mus.

Meldeplikt

1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, skadedyr o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
2. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger.
3. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

Parkering

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Montering av el bil ladepunkt på parkeringsplasser som ikke har dette i dag må bestilles via sameiets forretningsfører. Det er ikke tillatt å benytte annen leverandør enn den sameiet er tildelt.
3. Stativ for tak-boks i tak eller dekkstativ på vegg er ikke tillatt.

Bod

1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesbodene.
2. Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelig farlig materiale i boder.

Digital kommunikasjon

1. All kommunikasjon fra styret skjer elektronisk. For å motta informasjon plikter seksjonseierne å sørge for at styret har tilgjengelig en e-postadresse og ett telefonnummer per seksjon.
2. Alle beboere skal gjøre seg kjent med nettsiden: www.dnamosameie.wordpress.com. Primært vil denne siden fungere som informasjonskanal mellom styret og øvrige beboere.

Avfallshåndtering

1. Avfalls-sjaktene er kun beregnet til husholdningsavfall.
2. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor avfalls-sjaktene.
3. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.
4. Uønsket reklame sorteres som papirsøppel og skal ikke legges i fellesareal.
5. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbodene.

Endringer

1. Endring av husordensregler vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens

ivaretagelse og beboernes trivsel.

2. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Brudd på ordensreglene

1. Beboere som opplever brudd på ordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder der det lar seg gjøre (ikke offentlig på sameiets sosiale medier).
2. Om dette ikke fører frem, eller ikke er ønskelig, ta kontakt med styret (se "[Kontakt](#)" for kontaktinfo) så vil det vurderes å sende ut en skriftlig advarsel. Brudd på ordensregler er å anse som mislighold og kan sanksjoneres.

VEDTEKTER FOR DNAMO BOLIGSAMEIE

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.10.2021

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er DNAMO Boligsameie, og har gårdsnummer 221 og bruksnummer 41 i Oslo kommune. Adressen er Bergensgata 41, 0468 Oslo. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.06.2021.

Sameiet består av 35 boligseksjoner og to næringsseksjoner. Av næringsseksjonene er seksjon 1 et næringslokale (butikk), seksjon 2 utgjøres av 12 garasjeplasser, fordelt på hoveddel og tilleggsdel.

I kjeller er det også boder som er tilleggsdeler til boligseksjonene, sykkelparkering og lager/kontor som tilleggsdel til seksjon 1/næringslokalet.

Boligseksjonene har felles takterrasse i bygg A.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten. 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.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. 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. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering/garasjeplasser

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt

funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

Parkeringsplassene er organisert som en egen næringsseksjon med tilleggsdel, hvor hver parkeringsplass utgjør en ideell andel (1/12) med tilhørende bruksrett.

Det er kun de som har ervervet bruksrett til parkeringsplass som har rett til å benytte parkeringsplassene i kjeller.

Overføring av rettigheter til parkeringsplasser krever varsel til styret og forretningsfører, og tinglysning.

Det er fastsatt egne vedtekter for seksjon 2.

2.5. 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Beslutning om og kostnader til drift, vedlikehold, utskiftning eller oppgradering av arealer som utelukkende benyttes av boligseksjonen (slik som lekeapparater, vinduer/inngangsdører, sluk/rørøpplegg til nærmeste felles (for bolig og næring) forgreningspunkt, uteoppholdsarealer for boligene, trappeoppganger/inngangspartier, bodarealer, ventilasjonsanlegg for boligseksjonen o.l.) fattes/bæres alene og i sin helhet av boligseksjonene.

På tilsvarende måte vil beslutning om, og kostnader til drift, vedlikehold, utskiftning eller oppgradering av Seksjon 1 (butikkseksjonen) (slik som vinduer/inngangsdører, lagerarealer, sluk/rørøpplegg til nærmeste felles (for bolig og næring) forgreningspunkt, ventilasjonsanlegg for seksjonen o.l.) i sin helhet fattes/bæres av eier av seksjon 1.

Tilsvarende gjelder også for beslutning om, og kostnader til, vedlikehold, utskiftning eller oppgradering av Seksjon 2 (garasjeseksjonen) (slik som vinduer/porter/inngangsdører, sluk/rørøpplegg til nærmeste felles (for bolig/næring) forgreningspunkt ventilasjonsanlegg for seksjonen o.l.) i sin helhet fattes/bæres av eier av seksjon 2.

Kostnader som ikke klart kan tillegges boligseksjonene, seksjon 1 eller seksjon 2, skal fordeles iht. regelen i første avsnitt.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller

har avvikende fordeling iht. 2., 3. og 4. ledd ovenfor, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter på følgende måte:

- Mellom seksjon 1 (næringslokalet), seksjon 2 (garasjeseksjonen) og boligseksjonene samlet, deles felleskostnadene etter sameiebrøken.
- Mellom boligseksjonene deles deres samlede andel av felleskostnadene slik at 30% deles med like andeler for hver seksjon, og 70% fordeles etter sameiebrøken (BRA).

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan i slike tilfeller beslutte fordeling etter forbruk. De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det gjennom vedtektsendring fastsettes en annen fordeling enn den som følger av reguleringen i første til sjette ledd ovenfor.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tiende ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

For næringsseksjonen skal det foretas en årlig avregning av innbetalt akontobeløp mot de felleskostnader næringsseksjonen skal dekke etter disse vedtektene.

For seksjon 2 (garasjeseksjonen) skal det årlig settes opp en oppstilling som viser det som er innkrevd i akontobeløp, sammen med seksjonens kostnader som er dekket av boligsameiet (særkostnader og andel av felleskostnader). Boligsameiets styre beslutter om differansen skal avregnes eller avsettes i boligsameiets regnskap for senere utligning.

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 seksjonseierens felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett 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 besluttet 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 pantkravet 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, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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) indre flater på balkonger og private takterrasser, herunder gulv til og med membran

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

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

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 utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseierne er ansvarlige for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

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

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, 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 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene 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 3. 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.

Felles vedlikehold av utvendige vinduskarmer og vindusglass kan organiseres av styret, men kostnaden skal dekkes av den enkelte etter punkt 5.1.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting og endring av markiser/solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Utskifting av vinduer og ytterdører, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiets årsmøte.

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, 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 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, 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.

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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 tvangssalg kreves innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. 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 tvangssalgloven 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 tvangssalg kreves 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.

7. ÅRSMØTET

7.1. 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 på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. 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.

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.

7.3. 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.

Bestemmelsen i punkt 7.2, 2. avsnitt gjelder tilsvarende.

7.4. 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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 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.

Årsmøtet kan velge valgkomité til å innstille på styremedlemmer og varamedlemmer overfor årsmøtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.

7.10. 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.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. 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 seksjonseierens 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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, næringsseksjon garasje har to stemmer, og seksjon 1/næringslokale har 13 stemmer.

Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. 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.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 - 5 medlemmer, hvorav én styreleder. I tillegg skal det velges 1 eller 2 varamedlemmer.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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 velge et styremedlem som skal representere sameiet i huseierforeningens styre, fortrinnsvis styrets leder. Det velges også et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

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.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det foreligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. 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.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. 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 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. 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.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

11.1 Fasaden til bygg B er oppført på verneliste.

Næringslokalet (seksjon 1) kan etablere reklame på fasaden etter søknad til kommunen, og reklameskilt på fasade må godkjennes av byantikvaren.

11.2 Avfallsdunker på fortau i Moldegata tilhører boligseksjonene, og skal bare benyttes av disse.

11.3 Næringslokalet (seksjon 1) har rett til adkomst til tørrkjøler på tak.

11.4 Sameiet har rett til tilgang til sedumtak gjennom leilighet A501 og leilighet C601. Så langt det er mulig skal slik tilgang avtales i god tid på forhånd.

12. VARELEVERING OG ÅPNINGSTIDER SEKSJON 1

Eier av seksjon 1 plikter å forholde seg til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra offentlige myndigheter, knyttet til tidspunkter for vareleveranser. Tilsvarende plikter eier av seksjon 1 å forholde seg til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra offentlig myndighet hva angår åpningstider.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som reduserer tidspunkter for varelevering og åpningstider, ut over det som til enhver tid er gjeldene retningslinjer fra offentlig myndighet. Dette ikke uten særskilt samtykke fra den som til enhver tid er eier seksjon 1.

13. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av inngangspartiene, garasje og fellesareal ved bod i sameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. 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.

15. 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.

VEDTEKTER FOR DNAMO GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger

§ 1

Navn

Sameiets navn er DNAMO Garasjesameie («Garasjesameiet»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 221, bnr.41 snr. 2 i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av 12 parkeringsplasser for biler, i DNAMO Boligsameie. 6 parkeringsplassen ligger i hoveddelen til seksjon 2, mens 6 parkeringsplasser ligger i tilleggsdelen til seksjon 2. Mellom disse to ligger kjøregang, som er en del av fellesarealet i DNAMO Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsarealet til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/12 eierandel.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og vedtektene til DNAMO Boligsameie. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere, eller for øvrige brukere av boligsameiets fellesarealer. All ferdsel til og fra i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til DNAMO Boligsameies styre ved forretningsfører, med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasjeplasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall tilrettelagte plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer (sameiere) som har dokumentert behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikaplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av plassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriterier.

§ 7

Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8

Styre

Styret i DNAMO Boligsameie fungerer også som styre for DNAMO Garasjesameie.

§ 9

Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for DNAMO Boligsameie.

§ 10

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne med like deler pr. parkeringsplass. Styret i DNAMO Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av de totale kostnadene.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Drift av vedlikehold av Garasjesameiets eiendom

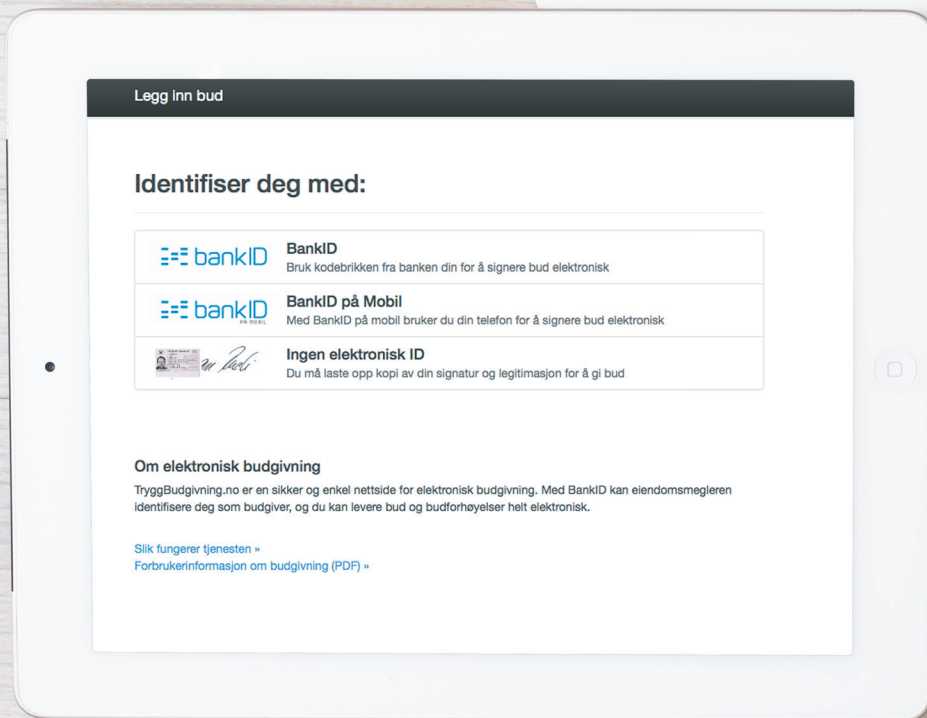
- b. Drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som ligger i sameiets fellesarealer, men som spesielt gjelder Garasjesameiet, slikt som kjøreport og kjørebane
- c. Garasjesameiets andel av boligsameiets felleskostnader

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11 **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005111/nkasxfqng>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

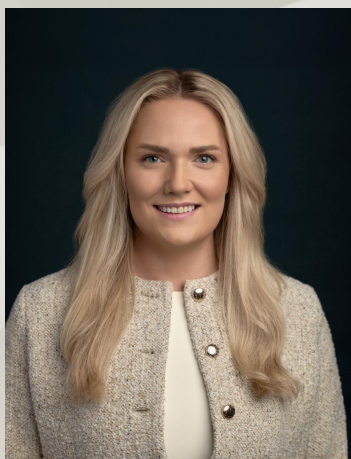
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk av EIE-kjeder i Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no