



Æ

Christian Michelsens gate 23

0568 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cs0@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	64
Kort om oss	173

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

Christian Michelsens gate 23, 0568 OSLO, Etasje: 4

MATRIKKEL

Gnr. 227 Bnr. 29 Snr. 141 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 62 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

AREAL

Bruksareal: 62 kvm, BRA-i: 54 kvm , BRA-e: 8 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. 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

1934

TOMT

Eiet tomt 5766 kvm

PRISANTYDNING

5 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Øystein Solberg Takstdato: 29.04.24 11:28

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 14 000,- pr. 01.05.24 11:24
Andel fellesformue kr. 0,- pr. 01.05.24 11:24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 150 000,- (Prisantydning)
kr 14 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 164 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 129 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 164 000,-))

kr 130 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 294 300,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 303 550,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 349,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring og varmtvann (akonto), internett (fiber), renter og avdrag felles lån, felles forsikringer, forretningsførsel m.m.

Herav:
Oppvarming 1.539,- (selger fikk for 2023 kr 3650,- tilbakebetalt for akonto fyring).
Internett 199,-
Felleskostnader 2.959,-
Dugnad 50,-
Lån/Renter 602,-

Når fellesgjeld er nedbetalt reduseres felleskostnadene med 602,- tilsvarende renter/avdrag på lån.

Ved årsmøte 2024 ble det vedtatt kapitalinnkreving fra seksjonseierne for å nedbetale fellesgjeld i sin helhet. For seksjonen utgjør det totalt kr. 14.000,- hvor halvparten vil innkreves i august og halvparten i oktober. Innkrevingen påfaller den part som på forfallstidspunktet eier boligen (før/etter overtagelse).

Megler er ikke kjent med, eller informert om, at det er planlagt økning av felleskostnader i 2024. Kjøper må likevel regne med at felleskostnadene med tiden vil reguleres i takt med generelle prisreguleringer og inflasjon.

EIER

Petter Solberg Svingen

Beskrivelse

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i nærområdet.

Beliggenhet

TOMT

Eiet tomt, 5766 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4.etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2014. Tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 62 kvm

BODER

Leiligheten disponerer to boder.

Loftsbod med totalt gulvareal (GUA) på 7 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m²(BRA-e) av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Bod i kjeller på 5 m² (BRA-e).

Standard

STANDARD

Oppsummering av TG2 og TG3 i tilstandsrapport:

TG2:

Bad - Fallforhold, ventilasjon, systerne (manglende drenering), sprekk i veggflis, bom i flis, tettesjikt alder.

Kjøkken - Kullfilter.

Øvrig - Skjevheter i leiligheten.

Teknisk - Vannbåren varme, eldre anlegg (uten påviste skader/lekkasjer).

EL - Utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap.

TG3:

Ingen.

Sammendrag av selgers egenerklæringsskjema:

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

"Ja, både faglært og egeninnsats. Faglært: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2004 (AF Gruppen) med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m. I 2021 ble badet fornyet med nye fliser og

baderomsinventar. Egeninnsats: Dusjhjørne (vikingbad) satt opp av selger i 2021."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

"Ja. AF Gruppen (via sameiet). Gjennomført under totalrenovering av bad i 2004 via sameiet."

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

"Nei. Oppussing i 2004 ble gjort i regi av sameiet. For arbeid i 2021 (nye fliser og baderomsinventar) kan dette ifølge egenerklæringsskjema fra forrige eier oppdrives."

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

"Ja, kun faglært. Proff Bygg og Entreprenør AS. I 2021 ble kjøkkenet flyttet og i den forbindelse er det installert avløpspumpe og lagt nye rør til kjøkken."

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

"Ja, kun faglært. Proff Bygg og Entreprenør AS. Fra tidligere eier: Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021. Nye kurser i forbindelse med flytting av kjøkken."

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?

"Ja. Det har ved tidligere anledning vært meldt om mus i enkelte kjellerboder. Her har sameiet samarbeid med et skadedyrselskap."

Tilleggskommentar:

"Oppgangen pusset opp (gulv, vegg og dører) i 2022 i regi av sameiet."

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ekspedisjonsdok. - Vaaningshus - 1935

Ferdogattest - Rehab. bad - 2005

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer. Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter F

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 eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 349,- pr.mnd.

Fyring og varmtvann (akonto), internett (fiber), renter og avdrag felles lån, felles forsikringer, forretningsførsel m.m.

SPESTIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OB986-98207369136

Restgjeld: 1.945.728,-

Restløpetid: 10 år 10 mnd.

Rentekostnader: 7,20%

Ved årsmøte 2024 ble det vedtatt kapitalinnkreving fra seksjonseierne for å nedbetale fellesgjeld i sin helhet. For seksjonen utgjør det totalt kr. 14.000,- hvor halvparten vil innkreves i august og halvparten i oktober. Innkrevingen påfaller den part som på forfallstidspunktet eier boligen (før/etter overtagelse). Når fellesgjeld er nedbetalt reduseres felleskostnadene med 602,- tilsvarende renter/avdrag på lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 1 524 591,-. Se vedlagte årsmøteinnkalling for fullstendig regnskap og budsjett.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 86838561

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 282 743,- Som sekundærbolig Kr. 4 874 422,-

SAMEIE

Sameie: Ringgaten Terrasse Sameie, Orgnr: 971277629

Sameiet består av 146 seksjoner.

Ringgaten Terrasse Sameie ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har avtale med OBOS Open nett. Alle har 1000/1000Mit tilkobling.

Sameiet har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc.

DIVERSE

Prosjekter som gjennomføres i neste styreperiode

Istapper: Prosjekt for å hindre istapper undersøkes og vil trolig gjennomføres før neste vinter.

Prosjekter som må gjennomføres på sikt

Takomlegg/takrenovasjon: Det vil være naturlig å vurdere installasjon av solceller samtidig. Styret har vurdert taket og funnet det i orden, men ser behov for å fornye på sikt. (Styret forsøker å planlegge med kostnaden.)

Rørfornyelse / sanering av rørisolasjon: Dette har vært utsatt i lang tid grunnet økonomien.

Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men som ikke må utføres

Utbedre plassutnyttelsen av boder i både loft og kjeller. Innhente tilbud og vurdere behovet og midlene vi har til rådighet. Ytterdørene har behov for utskifting på sikt.

Vedlikeholdshistorikk:

2022 - 2023: Oppussing oppganger

2019: Nytt callinganlegg, branndører og dørlukkere i fellesareal, fiber (bredbånd) og TV, bakgård avstengt med kjøreporter, forskjønnning av bakgård, gjennomført tilstandsrapport EL-anlegg, samt utbedringer, ferdigstilling installasjon av målere.

2018: Installasjon av målere til varmtvann og radiatorer, fjerning av brannbalkonger, frivillig bytte av radiatorer (ca 240).

2016 - 2017: Bakgårdsprosjekt Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer. Snøfangere på begge sider av taket.

2015: Ny renovasjonsløsning med kildesortering, opprydding

elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom.
2014: Renovering kaldt- og varmtvannsrør (hovedforsyning),
justering shunt, fjernvarmeanlegg.
2010: Tilkobling fjernvarme og riving/fjerning oljekjel.

ANNET

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.

Følgende er registrert på eiendommens grunnboksblad:
1935/990889-1/105. Erklæring/avtale tinglyst 06.08.1935
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1935/990890-1/105. Best. om adkomstrett tinglyst 06.08.1935
Bestemmelser om felles gårds plass m.v.

1937/404501-1/105. Best. om vann/kloakkledn. tinglyst
22.07.1937

1937/404592-1/105. Best. om vann/kloakkledn. tinglyst
28.07.1937
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1975/514860-3/105. Erklæring/avtale tinglyst 30.07.1975
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet
For: NOK 5,000
Med prioritet etter første tinglyste overdragelsessum

1975/514860-2/105. Seksjonering tinglyst 30.07.1975
Snr.: 141
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/145
Eiendommen er oppdelt i 145 seksjoner

2021/435029-1/200. Reseksjonering tinglyst 15.04.2021
Snr.: 141
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/146
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

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

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24, tredje ledd.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Pågående plansak:
Saksnr. 201901778. Oppføring av omsorgsboliger i
Dælenenggata.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 150 000,- (Prisantydning)

kr 14 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 164 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 129 100,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5
164 000,-))

kr 130 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 294 300,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 303 550,- (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.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal
innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 300)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 164 000,-) (Kr.41 312)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.16 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 515)

Markedspakke Premium (Kr.23 000)

Oppgjør (Kr.7 900)

Totalt kr. (Kr.108 927)

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.

OPPDRAKSNUMMER

31-24-0035

Kjøpsinformasjon

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 kjøper 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 før ditt bud kommer frem til megler
og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid
å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse,
for å 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 være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er
oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på
"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller
ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte
denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra
budgiver være oppfylt. Som kjøper 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
kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å 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 kontraktsmøtet.

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

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 dekningsalg 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>

Megler

AVDELING

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler Charlotte Solli

SAKSBEHANDLERE

Charlotte Solli
EIE Vinderen
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Mob: 95 99 43 03 / E-post: cso@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

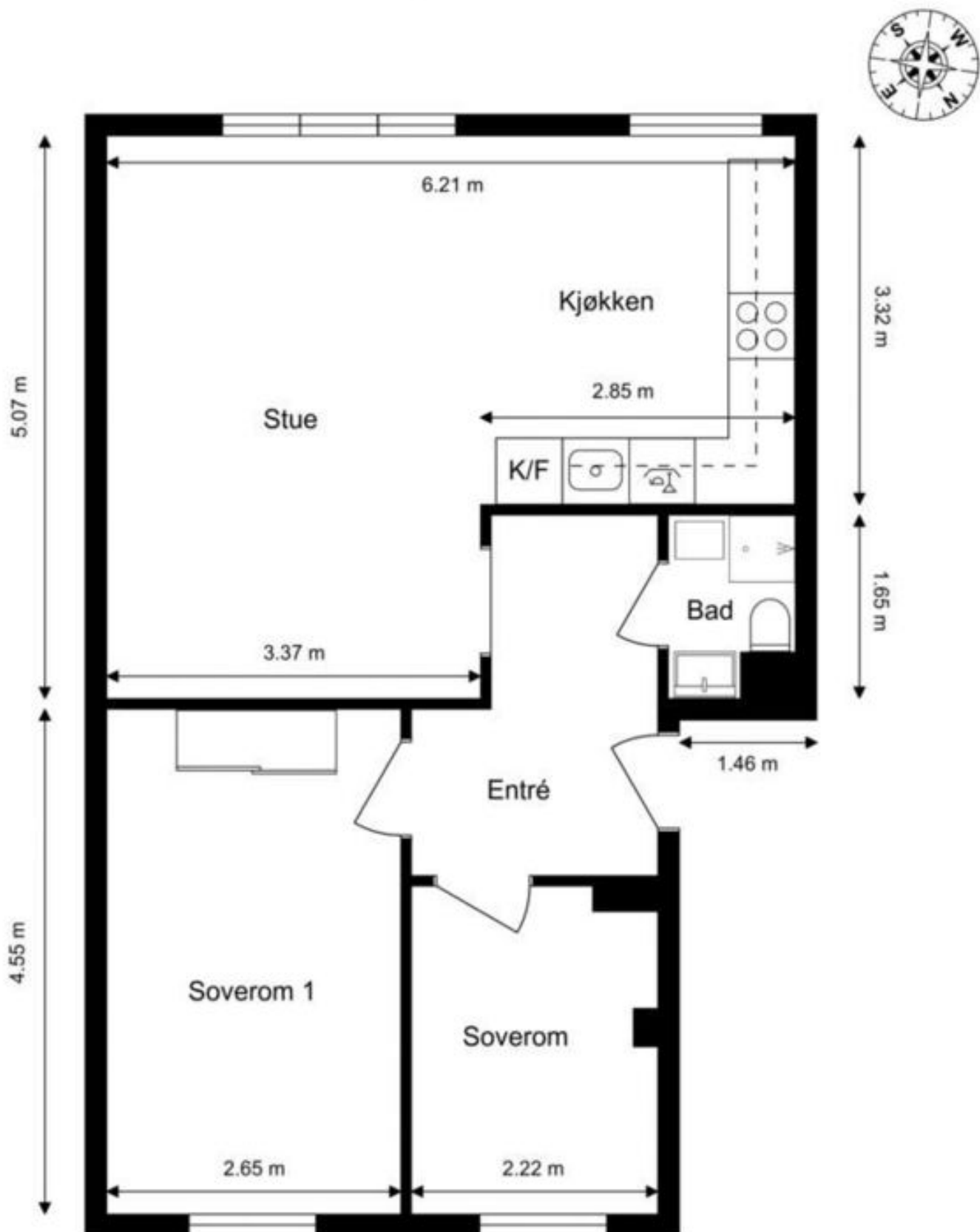
DITT NYE
HJEM?







Christian Michelsens gate 23, 0568 OSLO
Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15055554

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

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









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

EIE eiendomsmegling









INFORMASJON & DOKUMENTER



Anmeldelse
8 Tegninger

Nb 812
1933

Ferdig attestert 28-9-1935

Expeditions-Dokument

angaaende

vanningskues
19^B og 45^B Ringgaten

paa Matr.-No.

Indlevert

18 mai 1933

Attestert

Duplikat med klandreforskrift

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 44, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

18 mai 1933

A. Skjold

Reg. chefen jr. nr.

Reg. nr. 19^B og 45^B

modt 23. MAJ 1933

Opma. jr. nr. 448
Modt 20. MAJ 1933

Tendes hr. reguleringschefen.

Grænserne for 19^B og 45^B Ringgaten er paa Bl. I
rodt afmærket. Evidensmaterialet er ikke
returnert oplyst i enkelte matr. Nr.

Oslo opmålingsvesen 22/5 - 1933

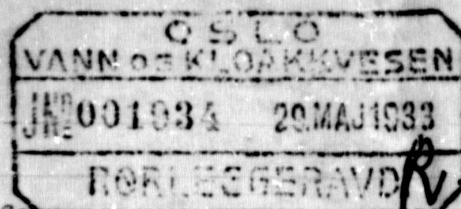
M. J. J. J.

E. Skjold

2

M/O

Ringgaten 19B og 45B
Opm.chefens eksp. av 22/5 33



Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Ringgaten er regulert 40 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Kjøbenhavngaten er regulert 10 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på østsiden.

Larggaten er regulert 10 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på vestsiden og 6 m. på østsiden.

Ringgatens regulerte høide på Kjøbenhavngatens østside er kote 46,0. Herfra stiger gaten mot øst med 1:43,4 efter midtlinjen til kote 51 og fortsetter videre derfra med 1:00.

Kjøbenhavngatens regulerte høide på Ringgatens nordside er kote 46,40. Herfra stiger gaten mot nord med 1:13,7 efter midtlinjen.

Langgatens regulerte høide på Ringgatens nordside er kote 51. Herfra stiger gaten mot nord med 1:15,10 efter midtlinjen. Fortågstigningen i Kjøbenhavngaten og Langgaten er 6 cm.

Fortåget på Ringgatens nordside ligger løftet 1,5 m. i forhold til gatens regulerte midtlinje.

For strøket gjelder byggevedtekt 77, stadfestet av arbeidsdepartementet 6/7 1932.

For den anmeldte bygnings avvikelse fra byggelinjen og for dens høider blev der i reguleringsrådets møte 23/5 1933 med 4 mot 3 stemmer anbefalt dispensasjon fra bygningslovens §§ 66¹, 71² og 74.

Oslo reguleringsvesen den 27/5 1933.

Innlyst av stadsingeniør

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

J.nr. 1934/1933. Matr.nr. 19b og 45b Ringgt.

Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

De fornødne snitt og planer av kloakk mangler.

Når disse er innkommet, bedes saken returnert til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 6. juni 1933.

Orn. Ruse

08.

Bj	8/2
m	33
8 - JUN 1933	

St. 9. Brandstøfens bebyggelse.

Oversendes Oslo helseråd.

Oslo 9/6.33

Skinnarum.

Ad: 19^b og 45^b Ringgaten. Jnr. 643/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71² og 74¹ anbefales innvilget.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges undtatt kravet om direkte lys.

W.C.rummene må få frisklufttilførsel efter konferanse med helserådet.

Kottene må ventileres. Brannbalkongene må ikke være bredere enn 0.65 m. utvendig mål.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd, den 19 juni 1933.

Efter bemyndigelse.

Bygn. 8/2/33
20 JUN 1933

Aepel Sundt

M.d. til innstilling
Oslo 20/6.33
Skinnarum

Ligningsby

4
Ad: 19 b og 45 b Pinggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

- ✓ A: § 68,1 for avvikelser fra byggelinje.
- ✓ B: § 71,2 for overskridelse av gesimshöide.
- ✓ C: § 74 for etasjeantallet (5 etasjer).
- ✓ D: § 84 for fellesgavl i 1 sten.
- ✓ E: § 89,2 for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.
- 2 F: § 89,3 for mere enn 3 etasjer.

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

- ✓ G: § 75/76,2 for gårdsplassens mindste utstrekning for matr.nr. 19 og 53.

Der tiltrenges undtagelse fra fra byggevedtektenes nr. 77:

- H: Punkt 2 for den indre byggelinje.
- I: Punkt 3 for gesimshöiden.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.
2. Gateoparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved meddelelse fra rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes.
- 3 4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
- 4 5. Der må ved statiske beregninger redegjøres for fornødne konstruksjoner.
- 5 6. Kloakken i ~~den~~ hovedtrekk og kjellergulvets beliggenhet må godkjennes av kloakkvesenet.
- 6 7. Der må redegjøres for isolasjon av det flate tak.
- 7 8. Centralopvarmningsanlegget må tilleggsanmeldes.
- 8 9. Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
- 9 10. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.
- 10 11. Tinglest erklæring for fellesgavler må fremsendes.
- 11 12. § 91,4 må befølges med hensyn til bredde av trappehusenes forbindelsesganger.
- 12 13. § 93 må befølges.
- 13 14. Forskriftenes § 3 må befølges med hensyn til innvendige bæreveggers tykkelse i 2. og 3. etasje eller undtagelse erhverves.
- 14 15. Ansvarserklæring for armeret betong må fremsendes.
16. Murnester Karl Johnsen anbefales godtatt som ansvarshavende for mur- og innredningsarbeidet.
- 15 17. Godkjønnelse kan ikke meddeles for:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: **24 JAN. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405860 -10 Saksbeh: Marita Grande
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 19-53	Eiendom:	227/29/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ringgaten Terrasse v/Gunnar Nilsen	Adresse:	Christian Michelsens gate 35, 0568 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 19-53

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

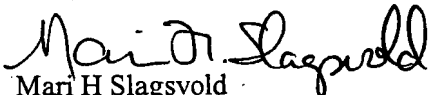
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk


Mari H Slagsvold
For avdelingsleder


Marita Grande
saksbehandler

Kopi til: Sameiet Ringgaten Terrasse v/Gunnar Nilsen, Christian Michelsens gate 35, 0568, OSLO



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Christian Michelsens gate 23
0568 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/29
Seksjonsnr. : 141
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

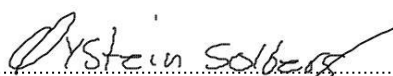
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Øystein Solberg

Mobil: 91834752

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.04.2024
Referansenummer	15055554
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0035
Hjemmelshaver/selger	Petter Solberg Svingen
Bygningssakkyndig inspektør	Øystein Solberg
Tilstede på befaringen	Petter Solberg Svingen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	15.05.2024 16:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Christian Michelsens gate 23
Postnummer/sted	0568 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/29
Seksjonsnr.	141
Borettslag / Sameie	Sameiet Ringgaten terrasse
Tomt	Eiet tomt: 5766 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1934		

Byggemåte

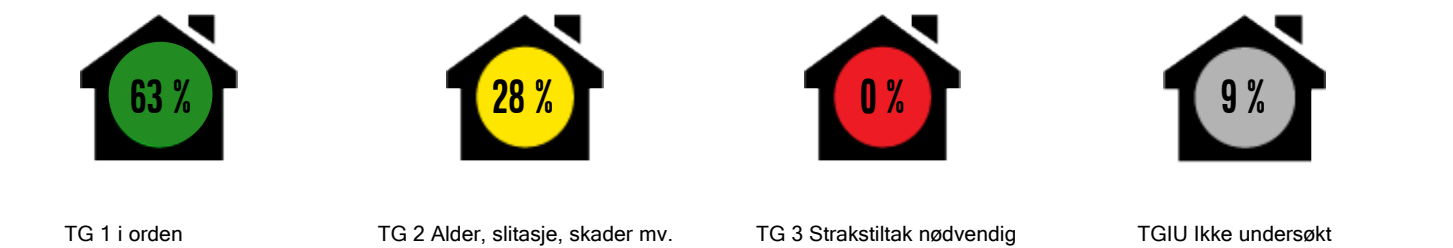
Selveierleilighet i Sameiet Ringgaten terrasse beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 146 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4.etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2014. Tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer to boder. En bod på loft og en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		3		3	
		Bod			
4. etasje	54			54	
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	54	8		62	
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til areal

Innvendig sjakter er medregnet som BRA-i.

Leiligheten disponerer to boder.
En loftsbod et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2(BRA-e) av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.
En bod i kjeller på 5 m²(BRA-e)

Leiligheten inneholder 54 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2004,oppgradert i 2021. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket malt himling. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet sisternekasse. Vannrør av synlige forkrommede kobber rør og rør-i-rør. Synlig avløpsrør i plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstammer for vannrør og stoppekraner med vannmåler er plassert i sjakt.

Oppgraderinger: Lagt nye fliser over de gamle (flis på flis) i 2021. Montert ny servant, datert 29. 04. 2024

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Det ble registrert riss/sprekk i veggflis i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Det er stedvis riss/sprekker mellom fliser i ytterhjørnet ved toalett. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Misfarging påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og nedsenket induksjonstopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast tilkoblet avløpspumpe. Det er montert lekkasjestopper på vannrør og komfyrvakt på platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Innredning

TG 2 Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--

TGIU Avløpsrør

Avløpspumpe er ikke kontrollert av bygningssakkyndig.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Slette hvite innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1. Garderobeskap på soverom 2. Naturlig avtrekk via felles avtrekkskanal fra bad kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

TG 2 Skjevhetsmåling

Det registreres noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i stue og 10 mm på soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for vannrør og stoppekraner er plassert i sjakt på bad. Tilknyttet felles varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TG 2** Vannbåren varme Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utsiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,25 meter på bad. 2,54 meter i entré. 2,63 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det har blitt utbedret i forskjellige årstall men ingen dokumentasjon foreligger.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt samsvarerklæring på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarslere. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2020.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har Swedoor glatt entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db samt kikkehull. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2014.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Dører

Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremvist
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura fra rørlegger for bytte av servant på bad, datert 29.04.2024
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremvist
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 26.04.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

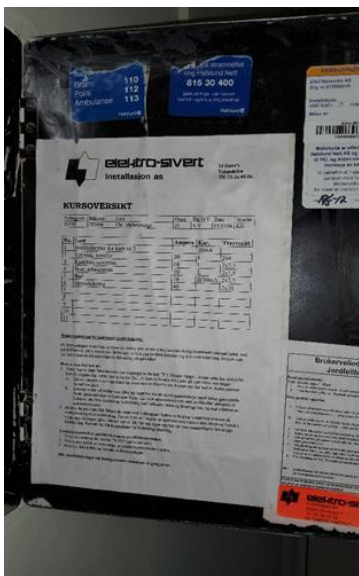
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240035
Adresse	Christian Michelsens gate 23		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 10 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Ringgaten Terrasse Sameie	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Petter	Etternavn	Solberg Svingen

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

AF Gruppen (via sameiet)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Faglært: Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i 2004 (AF Gruppen) med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m. I 2021 ble badet fornyet med nye fliser og baderomsinventar.

Egeninnsats: Dusjhjørne (vikingbad) satt opp av selger i 2021.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

AF Gruppen (via sameiet)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Gjennomført under totalrenovering av bad i 2004 via sameiet.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Oppussing i 2004 ble gjort i regi av sameiet. For arbeid i 2021 (nye fliser og baderomsinventar) kan dette ifølge egenerklæringsskjema fra forrige eier oppdrives.

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

Proff Bygg og Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2021 ble kjøkkenet flyttet og i den forbindelse er det installert avløpspumpe og lagt nye rør til kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Proff Bygg og Entreprenør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fra tidligere eier: Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021. Nye kurser i forbindelse med flytting av kjøkken.

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid 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

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

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

Det har ved tidligere anledning vært meldt om mus i enkelte kjellerboder. Her har sameiet samarbeid med et skadedyrselskap.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Oppgangen pusset opp (gulv, vegg og dører) i 2022 i regi av sameiet.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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).

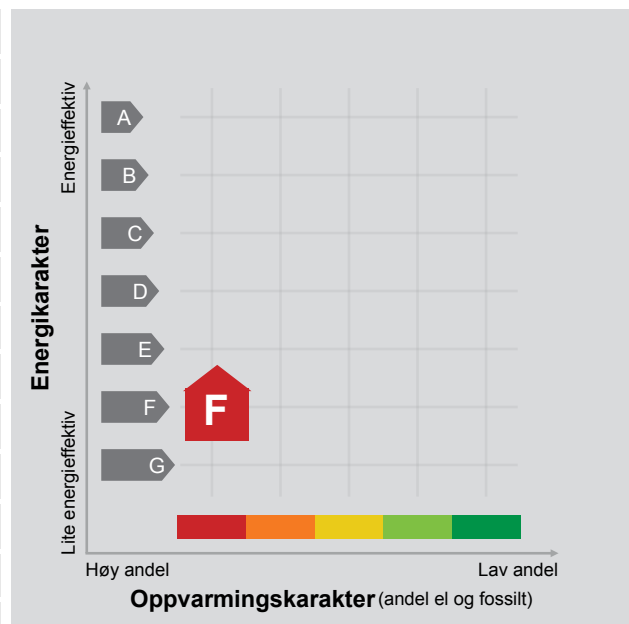
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene 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 næringseiendom, 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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 23
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	141
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80560931
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	f4000882-df50-484d-aef3-28774f54ddb9
Dato	16.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MARIANNE TORJUSSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 23	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0568	Gårdsnummer: 227
Sted: OSLO	Bruksnummer: 29
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 141
Bolignummer: H0402	Festenummer: 0
Dato: 16.05.2024 10:25:10	Bygningsnummer: 80560931
Energimerkenummer: f4000882-df50-484d-aef3-28774f54ddb9	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	62 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,26

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.4.2024
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjet

Romoppvarming	106,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	174,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 476 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 126 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	219,13 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 476 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 951 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 525 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 476 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,2 %
--------------------------------------	--------

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET RINGGATEN TERRASSE**

Vedtatt 28.01.2020
Endret 03.03.2021 og 18.04.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Ved utrykning fra Securitas grunnet støy, vil utrykningsgebyret kr 1500,- bli viderefakturert eier av leiligheten som forårsaker støyet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy som bruk av vaskemaskin mv. kan kun skje i tidsrommet 08.00-21.00 på hverdager og i tidsrommet 11.00-18.00 på lørdager.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Skilt

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på Vibbo.

Kun styret kan oppdatere navnetablåene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering av tablå bestilles ved å sende melding til styret via Vibbo. Kun seksjonseier kan bestille en slik endring.

Inngangsdør til seksjonene skal være merket med S-nr og H-nr. Styret er ansvarlig for entydig og enhetlig skilting. Fjerning av disse skiltene ansees som brudd på husordensreglene.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilt, og eier vil motta klage fra forretningsfører. Klage fra forretningsfører kan medføre gebyr.

§ 5. Gårdsplassen

Nøkkel til inngangsdøren til oppgangene fungerer også i kjøreportene. Portene skal til enhver tid holdes låst.

All informasjon om bakgården kan finnes på <https://vibbo.no/ringgaten-terrasse>

Biler må ikke henses i gårdsplassen. Parkerings tillatelse lastes ned på

<https://vibbo.no/ringgaten-terrasse> ,

Biler uten parkeringstillatelse fra Styret, vil bli borttauert uten forvarsel.

Det er ikke tillatt å vaske bil på gårdsplassen.

Det skal være ro i gårdsplassen etter klokken 21.00 på vinterstid og etter klokken 22.00 på sommer. Ballkasting er ikke tillatt.

§6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Brudd på dette vil medføre en bot på 300,-.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter, eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område for eksempel Haraldrud Gjenbruksstasjon eller Sofienberg minigjenbruksstasjon.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hovedregel er at byggeavfall skal fjernes løpende og ikke oppbevares i bakgården over natten pga. brannsikkerhet. Med tillatelse fra styret skal byggeavfall under ingen omstendighet oppbevares nærmere enn 5 meter fra bygningsmasse. Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk, byggeavfall eller lignende på framsiden av sameiet.

Normalt vil sameiet sette opp en container på gårdsplassen hver vår og høst slik at beboerne kan få ryddet sine boder. Dette vil skje i forbindelse med varslet dugnad.

Møbler eller andre gjenstander må ikke oppstilles i fellesrom. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

§ 7. Renoverings- og oppussingsarbeider

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen. Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene.

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker på bad og kjøkken må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyreholdet er godkjent av styret i forkant av anskaffelse
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§ 10. Dugnadsgebyr

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår. Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv før Securitas tilkalles.

Ved reelle brudd på husordensreglene og/eller bruk av Securitas vil ett gebyr på 1500,- belastes seksjonseier.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene må rapporteres skriftlig til styret.

Ved dokumenterte brudd på husordensregler og/eller vedtekter skal kostnader i forbindelse med skriftlige klager utstedt av forretningsfører, belastes eier for innklaget seksjon. Dersom leietaker bryter husordensregler eller vedtekter, vil eier ansvarliggjøres.

§ 12. Utleie av seksjonen

Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ringgaten Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer: 971277629

Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla (forretningsfører) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Som protokollvitne ble Anne Karine Aaserud Fossum valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorar til Nesib

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

Styrets innstilling

Godkjenning av saken

Forslag til vedtak:

Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

✓ Vedtatt.

7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Fremmet av: Stein Aarum

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

Styrets innstilling

Styret deler ikke seksjonseiernes framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Det var en seksjon som stemte for. Det ble ikke foretatt avstemning av de som er imot.

8. Nedbetaling av lån

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvarer ca kr 14 000 pr seksjon.

Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

✓ Vedtatt. Styret endret dato for innkreving av beløp på totalt kr 14 000,- til august og oktober.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Cristian Rodriguez Rivera

Følgende stilte til valg:

Cristian Rodriguez Rivera

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Parviz Mollazehi

Kirsten Oredsen

Følgende stilte til valg:

Parviz Mollazehi

Kirsten Oredsen

Stein Aarum

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Silje Andersen

Maja Testad

Følgende stilte til valg:

Silje Andersen

Maja Testad

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Vilde Almåsbak Dønåsen

Ellen Elisabeth Lafjell

Følgende stilte til valg:

Vilde Almåsbak Dønåsen

Ellen Elisabeth Lafjell

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Ebbing
Thomas Reymert

Følgende stilte til valg:
Henrik Ebbing
Thomas Reymert



VEDTEKTER

for

Sameiet Ringgaten Terrasse, org. nr. 971 277 629

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 11.09.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.03.11
Endret på ordinært årsmøte 03.03.2021, 28.03.2022 og 18.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ringgaten Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.07.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 143 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 227, bnr 29 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. I tillegg kommer bruksrett til bod på loft og i kjeller. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Til hver av eiendomsandelene hører også en ideell andel på 1/145-del av leilighet 66, som styret disponerer på vegne av sameiet.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken er fastsatt til 1/145. Den kan kun endres ved enstemmig vedtak av de berørte sameierne

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseier er ansvarlig for at eier samt eventuelle leietakers kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert i beboerregisteret på vibbo.no.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Styret utleverer en sjekkliste til megler ved salg av en seksjon. Megler returnerer ferdig utfylt sjekkliste til styret før salget godkjennes.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning av styret. Dyreholdet skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten gjelder også termostat til radiator

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Seksjonseier kan ikke installere vifte på kjøkken som kobles til sameiets fellesanlegg. Det er kun tillatt med kullfiltervifte. Det bør installeres utluftingsvifte på badet for å redusere fukt. Brudd på sameiets reglement i denne forbindelse utløser krav om at lukene settes i funksjonell stand. Ved eventuell inspeksjon eller rengjøring av ventilasjonskanalene, plikter eier å gjøre luken tilgjengelig.

(14) Seksjonseier som påfører sameiet kostnader ved administrasjonskostnader via forretningsfører vil bli viderefakturert det fulle beløpet. Ved prosjekter eller arbeider utført i sameiet, hvor sameiet blir påført ekstra kostnader direkte eller indirekte av en enkelt seksjon, vil seksjonseier bli viderefakturert det fulle beløpet. Ved utleie vil seksjonseier holdes ansvarlig.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

I lys av tidligere praksis i sameiet med frivillig bytte av vinduer, vil styret opprettholde sin vedlikeholdsplikt når det gjelder bytte av vinduer ved å legge til rette for bytte av vinduer når eier ønsker dette. Kostnad for arbeidene vil bli belastet eier av seksjonen. Der styret mener det er nødvendig vil de kunne påkrevne at seksjonseier bekoster vindusutskifting.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) **Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel.**

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 5000,- i hver av sameiernes ideelle eiendomsandel. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Sameierne forplikter seg til hvert tiende år, første gang pr. 01.07.1985, å medvirke til regulering og tinglysing av det ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.05.1975.

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to til fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredeisen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

(3) Ved alle større arbeider for sameiet skal styret hente inn en forhåndspris. Større fakturaer sendt til sameiet for utførte tjenester, skal undertegnes av styreformann og et styremedlem.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

8-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- f) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Ringgaten Terrasse - sjekkliste ved salg av seksjon

Adresse: Chr Michelsensgt nr ____ Seksjonsnr: _____

Ferdig utfylt liste sendes til ringgtterasse@styreverommet.no

Oppgave	OK / ikke OK	Kommentar
Sikringsskap er i orden og fungerer med nøkkel. Det er ikke strukket synlige kabler i fellesarealer fra sikringsskap til seksjonen.		
Seksjonsdøren er påført skilt med korrekt seksjonsnummer og H-nummer.		
Kjeller- og loftsbod har riktig seksjonsnummer og øvrig informasjon.		
Kjeller- og loftsbod er ryddet ut og låst, nøkkel/kode legges igjen i seksjon.		
Målere for tappevann (kjøkken og bad) er montert og fungerer ved forbruk.		
Fralufts ventil er ikke tildekt eller påkoblet kjøkkenventilator. Kun kullfiltervifte er tillatt, ref vedtekter.		
Alle radiatorer har synlig og fungerende måler påsatt.		
Postkasse tilhørende seksjon fungerer som den skal og er uten bulker. Postkasseskilt er fjernet.		
Varsel til styret om salg. Ved behov meldes forespørsel om tilgang til bakgården med bil, god tid i forveien.		

Signatur selger/seksjonseier

Signatur megler

Signatur styreleder



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5418

Ringgaten Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringgaten Terrasse Sameie

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til Nesib
7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.
8. Nedbetaling av lån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgaten Terrasse Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla (forretningsfører) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Protokollvitne velges i årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5418 Ringgaten Terrasse 17.04.24..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til Nesib

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

Styrets innstilling

Godkjenning av saken

Forslag til vedtak

Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

Sak 7

Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslag fremmet av:

Stein Aarum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

Styrets innstilling

Styret deler ikke seksjonseierne framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

Forslag til vedtak

Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte 2024.pdf
3. Svar fra Techem.pdf
4. Tilleggsinformasjon fra styret - kostnader for fyring.pdf
5. Typegodkendelsesattest_-_FHKV_Radio_4.pdf.coredownload.inline.pdf.pdf
6. 20160822_EVVE_studies_overview.pdf

Sak 8

Nedbetaling av lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvarer ca kr 14 000 pr seksjon.

Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rodriguez Rivera

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kirsten Oredsen

Kirsten er økonomi- og forsikringsansvarlig. Det er også hun som besvarer e-posthenvendelser.

- Parviz Mollazehi

Parviz er blant annet ansvarlig for postkasser og navnetablåer og utfører praktiske ting i sameiet.

- Stein Aarum

Fordi jeg har god kunnskap om bygg, teknologi, økonomi, vedlikehold, effektiv drift og styrearbeid generelt.

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Maja Testad

Maja har satt seg inn i økonomi, portalen, mappestruktur og vil hjelpe der det er behov.

Vil også kunne ta over ansvaret skulle noen av medlemmene tre ut av styret.

- Silje Andersen

Ansvarlig for IT, mappestruktur, arkivering og enkelt forefallende arbeid.

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Ellen Elisabeth Lafjell

Født og oppvokst i Oslo. Har bodd 30 år i Åsgårdstrand Tønsberg Kommune. Har vært regnskapsfører i mange år og nå driver jeg butikk med nettbutikk. Sitter som kasserer i Stangsåsen Veilag her hvor jeg bor. Styrearbeid er både spennende og lærerikt, men også ansvarsfullt

- Velges i Årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Velges i årsmøtet
 - Velges i Årsmøtet
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cristian Rodriguez Rivera	Ødegårds Vei 53
Styremedlem	Silje Andersen	Chr Michelsens Gate 45
Styremedlem	Parviz Mollazehi	Christian Michelsens Gt 39
Styremedlem	Bai Ndure	Chr Michelsens Gate 49
Styremedlem	Kirsten Oredsen	Krafts Gate 1
Styremedlem	Maja Testad	Chr Michelsens Gate 35
Varamedlem	Amira Ibrahim	Christian Michelsens Gt 45
Varamedlem	Maren Kateraas	Chr Michelsens Gate 29

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ringgaten Terrasse Sameie

Sameiet består av 146 seksjoner.

Ringgaten Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277629, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ringgaten Terrasse Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023–2024

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

Styrets hovedfokus for året

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å spare penger og nedbetale lån. Vi har lagt press på og forsøkt avslutte tidligere igangsatte prosjekter.

Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og 1 HMS-runde i denne styreperioden. I tillegg gjennomførte vi en HMS-internkontroll blant sameiets beboere, som vi i år valgte å gjennomføre som en quiz med premie.

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og å benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Dette har over tid vist seg å være nyttig for styret og beboere. Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, så det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

Økning av felleskostnader i styreperioden

Sameiet har lenge klart seg uten økning av felleskostnadene, mens de fleste rundt oss stadig har måttet øke. Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss til slutt nødt til å øke felleskostnadene i desember 2023.

Vår- og høstdugnad

Vårdugnad: Under fjorårets vårdugnad hadde vi som vanlig container til søppel, vi støvsuget kjeller og loft, og vi vasket alle oppganger ekstra grundig. Vi ryddet også bort søppel og ugress rundt hele bygget. Vi plantet også ca. 500 potter med påskeliljer, som vi hadde fått donert, og ser fram til at de blomstrer i årene som kommer. Etter dugnaden var alle deltakere invitert til samvær med mat og drikke.

Høstdugnad: Under årets høstdugnad deltok eiere, medboere og/eller leietakere fra 46 av våre 146 seksjoner. Vi fikk ryddet vekk søppel rundt hele bygget og luket alle bedene. Samtidig fikk vi støvsuget og ryddet nesten samtlige lofts- og kjellerområder, der hvor det var mulig å komme til. Vi vasket også vegger, gelendre og fellesdører i alle etasjene. Videre lukket vi alle felles vinduer, og tok en gjennomgang for å finne ut hvilke seksjoner som har påklistede navnelapper på postkassene i stedet for de hvite skiltene som alle er pålagt å ha på postkassene sine. Alle som deltok, fikk servert noe å spise og drikke.

Sosiale sammenkomster

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning første søndag i advent. Her ble det servert gløgg og pepperkaker.

Bakgårdsfestival

Styret har begynt arbeidet med å arrangere en liten minifestival i bakgården i løpet av våren.

Rens av ventilasjon

Høsten 2021 ble det inngått avtale med firmaet Powerclean til å rense ventilasjonskanalen på kjøkkenet, arbeidet ble igangsatt, men ble fort avsluttet, og årsaken var nedslående. Mange seksjoner hadde bygd inn ovnsvifter i luftekanalene slik at stekeos avleirer seg som fett i kanalene, noe som gjør dem potensielt ekstremt brannfarlige.

Mange seksjoner har ikke lenger tilluftsventiler (fasadeside, ut mot vei eller bakgård). Andre seksjoner har bygd inn fraluftsventilene på en slik måte at ventilene ikke kan åpnes, noe som hindrer luftsirkulasjonen og dermed drastisk reduserer luftkvaliteten til seksjonene i hele oppgangen. Dette er selvfølgelig ikke tillatt, og et brudd på vedtektene.

Runde nr. 3 av ventilasjonsrens ble iverksatt i mars 2023. Vi har i denne styreperioden hatt runde 4, 5 og 6 for å gjennomført rens hos de seksjonene som enda var på restanseliste.

På tidspunktet dette blir skrevet gjenstår det fortsatt noen seksjoner, men vi håper å ha løst og avsluttet dette prosjektet innen årsmøtet.

Styret har lært av denne saken og vil være mye raskere med å sende klager og illegge gebyrer for slik å sikre tilgang ved prosjekter der styret er helt avhengig av å komme inn i seksjoner. Hvis man ikke kommer inn i enkelte seksjoner, fører det til mye tapt tid og kapasitet fra styret, som igjen kunne vært brukt på andre områder. Kostnader påført sameiet har og vil bli viderefakturert til den enkelte, slik at de som har fulgt opp, ikke går skadelidende ut. Det presiseres at det stilles like forventninger til de som bor i egen leilighet og de seksjonseiere som leier ut.

Røykvarslere

Alle røykvarslere ble byttet ut forrige styreperiode. Måten dette ble utført på og det at vi gjennomførte oppussing av oppgangene, har ført til både mangler og at enkelte detektorer har gått i alarm grunnet ulike årsaker. Styret har derfor bestemt at vedlikeholdet av røykvarslere og årlig batteriskifte skal utføres av vaktmester.

Sopp/mugg/råte

Grunnet dårlig eller mangelfull utlufting har flere enkelte seksjoner opplevd høy luftfuktighet i seksjonene. Når dette får utvikle seg, vil man kunne oppdage sopp, mugg og råte. Det har vært flere seksjoner som har kontaktet styret angående dette i denne styreperioden.

Man må ta tak i problemet med en gang det oppstår, og ikke minst forhindre at dette oppstår i utgangspunktet. Hvis ikke kan det utvikle seg til å bli et større og mer kostbart problem. Det er viktig at man holder spaltene i vinduene åpne, påser at det er tilgang til ventiler for både til- og fraluft og at de fungerer, samt lufte ut godt etter dusjing og klesvask/-tørk.

Åpne ytterdører

Styret opplever at beboere fortsatt holder ytterdører åpne med steiner og treklosser. Dørpumper blir tuklet med og pumpearmer demonteres. Uten tilsyn er dette en invitasjon til uønskede personer inn i oppgangene og bakgård, i tillegg belastes og skades dørene, dørpumpene og delene, noe som medfører unødige vedlikeholdskostnader.

Frekvensen og behovet for vedlikehold av dører, låsekasser og dørpumper har i denne styreperioden eskalert veldig. Dette er kostnader vi enkelt kan spare oss ved at alle følger de enkle retningslinjene som er gitt.

Vi har også hatt flere episoder hvor uvedkommende har forsøkt å bryte seg inn i boder, eller har tatt med seg ting som står i bakgården. Det er et felles ansvar å sikre at dette blir så vanskelig å gjennomføre som mulig.

Porter i bakgården

Beboere har stadig behov for tilgang til bakgården, både for å lette arbeid som skal gjøres i seksjonen eller ved inn-/utflytting. Styret vil nå få en appstyring, slik at det ikke skal være så tidkrevende å gi eller trekke tilbake tilgang til bakgården. Rutinen for å få tilgang vil være lik for beboere.

Styret har måttet bli stadig strengere med å gi tilgang og hvor mange som kan ha tilgang samtidig. Dette er fordi skader oppstår på porter, bygg eller annet uten at styret varsles. I tillegg blir portene stadig etterlatt i åpen posisjon. Det er problematisk både med tanke på vedlikehold og å hindre uvedkommende i bakgården.

Det forventes at alle følger reglene, og at sameiet ikke påføres kostnader når man får slik tilgang. Hvis styret ikke ser en bedring rundt dette, vil vi ikke kunne tilby tilgang til bakgården. Det ville dessverre gått utover de som følger reglene, så meld gjerne fra om man oppdager noe som ikke er i tråd med dette.

Skadedyr

Sameiet har hatt færre problemer med rotter etter utbedringene i kjeller og tverrgangen. Dette tyder på at det forebyggende arbeidet vi har utført tidligere, har fungert. Det er likevel viktig å holde dørene lukket, slik at de ikke kommer seg inn i bygget den veien.

Det har vært to episoder med veggedyr i en seksjon, som heldigvis ikke hadde spredt seg. Det er viktig at man forebygger muligheten for veggedyr på reise. Se informasjon på vibbo eller søk opp informasjon om dette. Det å pakke inn klær i plastposer reduserer risikoen i stor grad. Det viktigste er uansett at styret varsles så fort som mulig ved mistanke om dette i seksjon, slik at man kan gjøre tiltak og redusere både spredning og kostnader.

Istapper

Vi har hatt en lang vinter med mye snø og store temperaturforskjeller. Derfor utviklet det seg store istapper på forsiden av bygget vårt, i likhet med veldig mange andre sameier. Vi klarte å handle raskt med å få fjernet disse og med det unngå purring og gebyr fra kommunen. Flere beboere meldte fra om dette, noe som er veldig fint for styret. Istapper kan dannes fort og kan være farlige. Styret fikk vaktmester til å fjerne istappene. Styret ser på løsning for å hindre at istapper dannes, og håper å ha en løsning på plass innen neste vinter.

Utbedringer av enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom

Styret har sammen med rørlegger sett behovet for å bytte ut enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom, som fører vann til blant annet radiatorene i seksjonene. Dette sparer både sameiet og seksjonseier for vedlikeholdskostnader.

Ureglementerte postkasseskilt

Dette er et tilbakevendende tema, og styret ber alle seksjonseiere om å følge retningslinjene gitt i temaet i «Postkasseskilt» på Vibbo.

HMS-quiz

I år ble gjennomgang av HMS gjort om til en quiz, hvor en tilfeldig deltaker vant et gavekort på 1000 kr. Quizen ble besvart av 83/146 seksjoner, og vi ønsker at enda flere utfører denne neste år, da dette er viktig kunnskap for alle beboere. De aller fleste som svarte, scorte høyt og demonstrerte god kunnskap om HMS. Vinneren av quizen kom fra seksjon 60.

Vibbo

Vibbo er sameiets informasjonsplattform, hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i sameiet vårt. I henhold til husordensreglene er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å sørge for at leietakere registrerer seg i Vibbo. Styret opplever at mange seksjonseiere inviterer leietakere sine, uten å verifisere at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer. Styret vil for framtiden følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det, får de heller ikke tilgang til viktig informasjon om sameiet. Styret anbefaler derfor at utleierye stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.

Når du kontakter styret i Vibbo, er det viktig at du gjør dette via egnet tema i Vibbo. Slik sikrer du at henvendelsen havner hos rette ansvarlig, noe som reduserer respons- og behandlingstid. Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

Økonomi og handlingsplan

Sameiet har ikke hatt store eller uforutsette kostnader i styreperioden. Styret har derfor kunne spare opp finansielle midler, som avtalt på forrige årsmøte, for å nedbetale felleskostnader. På årsmøtet vil vi igjen ta en avstemming på om hver enkelt seksjon skal påta seg det siste som gjenstår av andel fellesgjeld, slik at vi endelig kan være et gjeldsfritt sameie. Summen er estimert til ca. 14.000,- fordelt på to innbetalinger.

Neste styreperiode er det tenkt å få oversikt på hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som står for tur, og øremerke sparing til disse prosjektene siden vi vet at dette er kostbare prosjekter. Enkelte av disse prosjektene må gjøres, spørsmålet er hvor lenge vi kan avvente og holde det på avstand. En annen sak styret følger med på, er utviklingen i EUs energikrav frem mot 2030 med tanke på hvor strengt dette blir og hva dette betyr for vårt sameie.

Forprosjekter koster kun tid, og ikke finansielle midler. Erfaringsvis vil det likevel dukke opp uforutsette saker styret må ta tak i.

Prosjekter som gjennomføres i neste styreperiode

Istapper: Prosjekt for å hindre istapper undersøkes og vil trolig gjennomføres før neste vinter.

Prosjekter som må gjennomføres på sikt

Takomlegg/takrenovasjon: Det vil være naturlig å vurdere installasjon av solceller samtidig. Styret har vurdert taket og funnet det i orden, men ser behov for å fornye på sikt. (Styret forsøker å planlegge med kostnaden.)

Rørfornyelse / sanering av rørisolasjon: Dette har vært utsatt i lang tid grunnet økonomien.

Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men som ikke må utføres

Utbedre plassutnyttelsen av boder i både loft og kjeller. Innhente tilbud og vurdere behovet og midlene vi har til rådighet.

Ytterdørene har behov for utskifting på sikt.

Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).

Mvh Styret i Ringgaten Terrasse

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i regnskapet. Årsregnskapet 2023 har bestått av ordinær drift.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 336 118.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 160 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgaten Terrasse Sameie.

Lån

Ringgaten Terrasse Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ringgaten Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ringgaten Terrasse.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET RINGGATEN TERRASSE
ORG.NR. 971 277 629, KUNDENR. 5418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 332 598	6 322 698	6 272 000	8 086 000
Andre inntekter	3	26 980	58 650	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 359 578	6 381 348	6 272 000	8 086 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-46 530	-46 500	-46 500
Styrehonorar	5	-301 015	-300 000	-300 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-19 777	-17 054	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-234 130	-225 095	-232 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-29 225	-33 443	-20 000	35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 429 854	-3 855 673	-1 220 000	-1 160 000
Forsikringer		-348 456	-326 275	-360 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-1 157 579	-974 886	-1 120 000	-1 330 120
Energi/fyring	10	-215 260	-244 743	-230 000	-2 175 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 936	-381 936	-382 000	-382 000
Andre driftskostnader	11	-415 069	-421 296	-450 000	-482 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 608 831	-6 856 931	-4 407 500	-6 534 120
DRIFTSRESULTAT		1 750 747	-475 583	1 864 500	1 551 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	111 369	83 381	20 000	0
Finanskostnader	13	-337 525	-385 847	-488 000	-313 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 156	-302 466	-468 000	-313 000
ÅRSRESULTAT		1 524 591	-778 049	1 396 500	1 238 880
Overføringer:					
Udekket tap		0	-778 049		
Reduksjon udekket tap		1 524 591	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 987	1 141
Kundefordringer		863	16 250
Forskuddsbetalte kostnader		14 960	46 069
Andre kortsiktige fordringer	14	1 125	0
Driftskonto OBOS-banken		828 696	696 457
Sparekonto OBOS-banken		3 271 576	3 907 190
SUM OMLØPSMIDLER		4 133 206	4 667 107
SUM EIENDELER		4 133 206	4 667 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 423 008	-2 947 599
SUM EGENKAPITAL		-1 423 008	-2 947 599
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 759 127	6 902 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 759 127	6 902 259
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 903	135 132
Leverandørgjeld		374 280	569 082
Påløpte renter		29 753	2 005
Påløpte avdrag		58 341	0
Energiavregning	17	193 811	4 643
Annen kortsiktig gjeld		0	1 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		797 088	712 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 133 206	4 667 107
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Sameiet Ringgaten Terrasse

Cristian Rodriguez Rivera

Silje Andersen

Parviz Mollazehi

Bai Ndure

Kirsten Oredsen

Maja Testad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 869 504
Lån/Renter	989 544
Internett	343 872
Seksjonert lokale	68 928
Dugnad	61 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 333 598

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 332 598

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	1 500
Nettinnbetalinger	3 432
Postkassegebyr	6 000
Skadeutlegg 2022	16 048
SUM ANDRE INNTEKTER	26 980

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 530

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 301 015.
Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 14 619, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 777.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 225
SUM KONSULENTHONORAR	-29 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma AS	-1 254 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 254 250
Drift/vedlikehold bygninger	-85 449
Drift/vedlikehold VVS	-8 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 988
Kostnader dugnader	-21 544
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 429 854

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-666 767
Renovasjonsavgift	-490 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 157 579

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 731
Fjernvarme	-136 529
SUM ENERGI / FYRING	-215 260

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-13 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 306
Verktøy og redskaper	-1 564
Vaktmestertjenester	-68 537
Vakthold	-44 801
Renhold ved firmaer	-175 886
Snørydding	-16 734
Andre fremmede tjenester	-29 206
Kontor- og datarekvisita	-8 032
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 619
Andre kontorkostnader	-5 731
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-4 868
Velferds kostnader	-13 554
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-415 069

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 665
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 136
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	111 369

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-317 420
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 105
SUM FINANSKOSTNADER	-337 525

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	1 125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 125

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-8 942 973	
Nedbetalt tidligere	3 610 034	
Nedbetalt i år	573 812	
		-4 759 127

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-7 618 088	
Nedbetalt tidligere	6 048 768	
Nedbetalt i år	1 569 320	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 759 127
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 126 908
SUM INNTEKTER	-2 126 908

KOSTNADER

Techem	90 949
Strøm	1 842 148
SUM KOSTNADER	1 933 097

SUM ENERGIAVREGNING	-193 811
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Oppussing oppganger	
2019	Diverse	Nytt callinganlegg Brannrør og dørlukkere i fellesareal Fiber (bredbånd) og TV Bakgård avstengt med kjøreporter Forskjønning av bakgård Gjennomført tilstandsrapport elektrisk anlegg, samt utbedringer Ferdigstillelse installasjon av målere
2018	Installasjon av målere	Varmtvann og radiatorer
2018	Fjerning av brannbalkonger	
2018	Frivillig bytte av radiatorer (ca 240)	
2016	Rassikring tak	Snøfangere på begge sider av taket
2016 - 2017	Bakgårdsprosjekt	Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer
2015	Renovasjonsløsning	Ny renovasjonsløsning med kildesortering
2015	elektrisk	Opprydding elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom
2014	kaldt- og varmtvannsrør	Renovering kaldt- og varmtvannsrør (hovedforsyning)
2014	Justering shunt, fjernvarmeanlegg	
2012 - 2012	Horisontale avløpsrør	
2012	Elektrisk	Oppgradering av belysning i fellesareal
2010	Fjernvarme	Tilkobling fjernvarme og riving/fjerning oljekjel
2009	Oppganger	Oppussing av oppganger
2009	Postkasser	Nye postkasser til samtlige seksjoner
2009	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg
2009	Fyringsanlegg	Bytting av pumper for fyringsanlegget.

2008	Røranlegg	Rørinspeksjon, høytrykksrensing og gravingsarbeider
2005	Fyringsanlegg	Tilkobling Heatline (veksling mellom strøm og olje ut fra kostnader)
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	Skiftet rør til kjøkken og bad, samt pusse opp alle badene i henhold til våtromsnormene.

Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslagsstillere er Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm eiere av seksjon 7 i nr 49.

Kort beskrivelse av problemstilling.

Vi foreslår at sameiet sier opp avtalen med Techem, da systemet og utstyret de har solgt oss ikke fungerer etter intensjonen, og ikke holder det det lover. Systemet har ført til en kraftig skjevfordelig av kostnader. Vi mener Techem driver med svindel når de har solgt oss utstyr som ikke egner seg til formålet. Styret har i flere år observert disse enorme forskjellene uten å agere overfor Techem eller informere beboerne. Av den grunn er det vi som fremmer denne saken på årsmøte.

Saksbeskrivelse

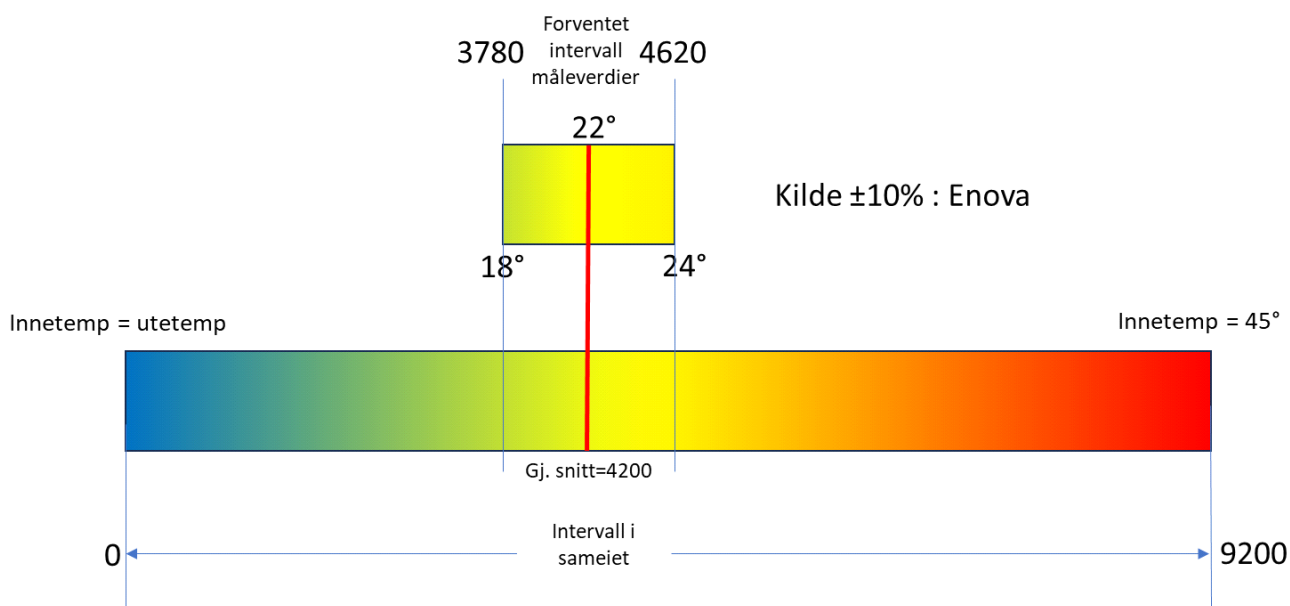
Bakgrunn og dagens situasjon

Fra 1932 til 2017 lå fordelingsmodellen uforandret, og alle betalte det samme. I 2017 kjøpte sameiet systemet fordi Techem lovet at vi sammen skulle spare penger på oppvarming og varmtvann. Dette skulle oppnås ved at hver enkelt enhet skulle betale for det de brukte. Techem skisserte den gang besparelser opp mot 30%. Vi hørte på årsmøtet argumenter som "har dere sett de som har vinduene oppe om vinteren – de må du betale for". Ingen dokumentasjon eller kalkyle som sannsynliggjorde en slik besparelse ble fremlagt før vedtaket. Det ble heller ikke fremlagt en plan for hvordan denne gevinsten skulle hentes ut, og i ettertid ser vi at den enkelte er overlatt til seg selv med systemets mange svakheter.

Ser man på økonomien i prosjektet kostet det ca kr 900 000,- å anskaffe systemet, og vi har hittil betalt kr 400000,- i abonnement (80000,- pr år). Avskriver vi anskaffelsen over 10 år betyr det at årlige kostnader første 10 år er ca kr 170 000,- pr år samlet. Vi må derfor spare dette pr år for å gå i null. Vi har etterlyst tall på besparelsen fra styret, og det er til nå ikke fremlagt noen dokumentasjon på at sameiet har spart en eneste krone på systemet. Vi fikk derimot senest i 2023 fra styreleder opplyst at systemet IKKE var anskaffet for å spare penger, men for å få fokus på energiforbruk generelt. Det er jo i direkte strid med anskaffelsens målsetning.

Upålitelige målesystem

Etter at vi hvert år fikk en kraftig økning i månedlige utgifter undersøkte vi i 2023 grundig våre målinger helt tilbake til start, og observerte at vi betaler ca 2,5 ganger så mye som gjennomsnittet i blokka (150% mer). Vi fikk da vite fra styret at det er **store** sprik i verdier og hva folk betaler. Eksempler på måleverdier var 0, 500, 2000, 5000 og vårt på 9200 (for 2022). Dette betyr at utgiftene for 2022 viste et spenn fra kr 0,- pr år til ca kr 18000,- kun for oppvarming (varmtvann kommer i tillegg). Gjennomsnittet for 2022 lå på **4200** enheter = ca kr 8200,-.



Figur: Innetemperatur vs varmemålinger

Iht Enova er det slik at senker man innetemperaturen med 2 grader reduserer man oppvarmingskostnaden med 10%. Vi burde da forvente måleverdier mellom 3780 og 4620 enheter pr leilighet. Sammenligner vi våre måleverdier med denne skalaen betyr det at det i vår leilighet er 45 grader på det varmeste, mens hos andre er innetemperaturen lik utetemperaturen hele året (de som betaler kr 0). Vår opplevelse er at det IKKE er 45 grader inne hos oss, men 22-23 grader. Vi tror heller ikke at noen har kuldegrader inne om vinteren. Temperaturen i radiatorene reguleres også i tråd med utetemperaturen så slike avvik er derfor fysisk umulig. Så hva betaler man da egentlig for?

Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?

Verken styret eller Techem kan kaste lys over dette mysteriet. Uavhengig av om målerne er nøyaktige, vil ikke et slikt system kunne brukes i et så gammelt bygg. Ideen er at man måler avgitt varme fra radiatorene i hver enkelt leilighet og betaler for dette, men husk at blokka ble bygget for 90 år siden. Den gang ble det ikke isolert mellom etasjene eller i veggene innvendig. Det betyr at andre og tredje etasje deler større veggarealer med sine naboer enn første etasje og endeleilighetene, og de får derfor tilført mye varme fra naboene. Første etasje må derimot tilføre vesentlig mer varme for å ha en levelig innetemperatur. Basert på delt areal er det derfor rimelig å anta at varmebehovet i første etasje ligger 50-60% høyere enn resten av blokka. Undertegnede har tatt dette opp med både Techem og styret som hevder at vi burde forstå at et koster mer å bo i første etasje.

Det er også helt tydelig at systemet har mange feilkilder som verken beboerne, styret eller Techem er i stand til å avdekke eller følge opp. Det er for eksempel slik at setter man et møbel/gardin nærmere radiatoren enn 20cm (info fra Techem) vil målerverdiene gå opp (og man betaler mer) uten at man faktisk bruker mer varme. I tillegg kan ikke defekte målere detekteres da Techem kun sjekker at det kommer tall. De forholder seg ikke til de faktiske målerverdiene. Ergo må du som beboer selv passe på at det kommer fornuftige tall. Uten at du bruker Appen til Techem og følger med gjennom hele året vil du ikke se dette.

Drift og deteksjon av avvik

Som ikke alle er klar over har hver seksjon kjøpt alle målerne, og alt Techem gjør er å sende måleverdiene til vurdering i styret før de sendes Obos for fakturering. Ingen ser på tallene på veien bortsett fra at styret er opptatt av å finne målere som viser null (0). Vi forsøkte i 2023 å få hjelp med å avdekke forholdene vi omtaler som kunne forklare de høye måleverdiene. Styret henviste til Techem som skulle ha betalt dersom de ikke fant feil. Vi var derfor i kontakt med teknisk leder i Techem som basert på våre tall, mente alt var i orden. Vi måtte bare skru ned på varmen. (Figuren viser tydelig at det ikke er mulig for oss uten å fryse i hjel) Skal vi ha samme utgifter som enkelte i tredje etasje må vi ha innetemperatur under frysepunktet på vinteren. **Det kan da umulig være rettferdig fordeling?** Vi er derfor overlatt til oss selv med å avdekke avvik, og vi blir ikke hørt når problemer fremlegges for verken styret, Techem eller Obos.

Hva skjer ved avvik eller når utstyr slutter å virke?

Vi har observert at det også er etablert en stipuleringspraksis det ikke er informert om. Dersom styret oppdager målere som ikke avgir verdier, blir det stipulert en verdi som blir lagt på fakturaen. Vi fikk opplyst at i disse tilfellene blir fakturaen tillagt den **høyeste** målte verdien i blokka. Dette opplyses det **ikke** om på fakturaen, så hvordan skal vi vite at det skjer? Vi ble selv utsatt for dette det første året, da en av våre vannmålere sluttet å fungere. Vi har på åpen side på Vibbo, og direkte til styret henvendt oss og etterlyst stipuleringspraksiser ved ulike typer avvik uten å få svar.

Techems rolle

Basert på observasjonene er det tydelig at Techem kun var ute etter å selge oss systemet og gjør absolutt ingenting for at vi skal spare. De er kun ute etter å tjene penger på salg og drift av systemet. De kontrollerer ikke utstyret, og har heller ikke ansvaret for at det virker. Det må vi som beboere ta ansvaret for selv.

Vi kan forstå at mange ikke vil avslutte en slik avtale etter alt arbeidet som er lagt ned, men det er et faktum at Techem har lurt på oss et system som har skaffet oss masse ekstraarbeid, og som er blitt mer urettferdig enn noen gang. At Techem er en stor internasjonal leverandør hjelper ikke. Vi har også søkt firmaet opp på Trustpilot, og de får 90% dårlig omtale både i Norge og Danmark. Deres totalt fraværende oppfølging av resultatet og ansvar for avvik fratar dem også enhver tillit.

Obos sin rolle i dette

Ved innsalget i 2017 fikk vi også vite at Techem hadde Obos løsning som nok ble oppfattet som at Obos har en rolle i dette. Vi har bragt på det rene at det eneste Obos gjør er å kreve inn pengene, og toer sine hender når vi påpeker hvor hårreisende skjev fordelingen av utgiftene er. Ergo fraskriver de seg ethvert ansvar for hva som kommer fra Techem og sameiet, og hiver oss gladelig ut hvis vi ikke betaler.

Finnes det andre fordelingsmodeller?

En alternativ modell hadde vært å ta hensyn til energibehovet, og vi har etter å ha vært i kontakt med teknisk leder hos Techem fått vite at det er styret som må foreslå en annen modell. Vi har tilbudt oss å bidra til å utarbeide en bedre fordelingsmodell, og har derfor etterspurt måleverdier for alle i blokka for å gjøre en analyse. Styret har **nektet** å etterkomme en slik forespørsel, og det er derfor ikke mulig å foreslå en justert modell som tar inn over seg de **faktiske** forhold.

Hvor er besparelsen?

Spørsmålet som heller ikke er stilt er hvor besparelespotensialet er. Ut fra det vi observerer er det vanskelig å se at det kan spares store summer på dette. Varmtvann er et område der den enkelt har stor påvirkning og er nok der det er mest å hente. Oppvarming som dette forslaget i stor grad omhandler er det lite å hente på ref Enova. Det som derimot er et faktum er at vi som beboere må dekke alle kostander knyttet til reparasjon av utstyret all den tid vi i oppdager at noe er defekt. Feks vil det fort koste kr 3000,- å bytte en enkelt vannmåler. Det spiser fort opp en potensiell besparelse på 10% av 8200,- pr år. Husk også at om få år begynner batteriene å gå tomme og da vil det bli mange rare verdier. Deretter må noen inn i alle leilighetene igjen for å bytte batterier, og det må vi betale for.

Borettsloven

Bak lovligheten i vedtaket på årsmøtet må vi se til borettsloven som gir adgang til å fordele kostander ift faktisk bruk, men dette fordrer at man med stor sikkerhet kan anslå den enkeltes forbruk. Dette systemet gjør beviselig ikke dette. Ergo strider systemet mot borettsloven.

Vi er ikke de første som har dette problemet. Andre borettslag med samme problem og erfaring

Vi har vært i kontakt med to andre borettslag som har vært borti dette systemet. Det ene lot være å innføre systemet etter å ha testet det, da de oppdaget store forskjeller i verdier. Det andre avskaffet systemet etter tilsvarende observasjoner, men først etter at en beboer gikk en runde med juridisk bistand. Fra dette borettslaget har vi oversendt to dokumenter til styret, men som de nekter å forholde seg til. Dette er følgende:

- En uttalelse fra Justervesenet som påpeker at varmemålere har en lav presisjon (10-30%) og påvirkes av omgivelsene. De er heller ikke klassifisert som måleutstyr etter deres standard.
- En juridisk uttalelse som påpekte at borettslaget brøt borettsloven da individuell fordeling av kostnader må kunne anslås med rimelig grad av nøyaktighet, noe systemet beviselig **IKKE** gjorde.

Ekstern kontrollmyndighet

Det finnes ingen ekstern kontrollmyndighet man kan ta kontakte med ved avvik i målinger. (Som det gjør på de fleste andre områder i samfunnet). Dette området er uregulert. Vi har selv vært i kontakt med Justervesenet, Teknologisk institutt og Kontrollmyndigheten som bekrefter dette, Vi er derfor prisgitt leverandørens kompetanse som dessverre tydeligvis er svært mangelfull. *Ville du godtatt en feilmargin på 30% på strømmåleren din?*

Konsekvensen er verditap.

Da vi kjøpte leiligheten var vann og varme inkludert i fellesutgiftene. Dersom sameiet velger å fortsette med systemet er det et faktum at våre utgifter har økt såpass at verdien på vår leilighet er blitt redusert. Med dagens rente tilsvarer våre utgifter mellom to og trehundre tusen i verditap. Dette kan ikke vi leve med.

Konklusjon

Totalt sett ser vi at de eneste som har tjent på dette er Techem. For oss har dette vært en kilde til enorm frustrasjon og følelse av avmakt all den tid både styret og Techem påstår at våre observasjoner og konklusjoner bare er meninger. Det finner vi ikke bare underlig, men rent ut ignorant og viser at man har bestemt seg for at systemet er bra, uten i det hele tatt å ha vurdert konsekvensene og

resultatet av dette. Vil virkelig dagens og fremtidens styrer bruke så mye tid og energi på forvaltning av dette når vi tydelig ser at besparelse på dette er fullstendig ukjent? Stemmer du for å fortsette med dette systemet stemmer du for urettferdighet og uforutsigbare kostnader. Sammen sparer vi ingenting, og vi har et system INGEN er i stand til å håndtere.

På bakgrunn av alle disse observasjonen er det åpenbart at sameiet ikke kan fortsette med dette systemet, og at forvaltning og drift på ingen måte er etterrettelig.

Vi ser gjerne at styret fremmer et erstatningskrav mot Techem, da de ikke holder det de lover og utstyret ikke er egnet eller utviklet for formålet.

Om forslagsstilleren (eier)

Stein Aarum har vært ansvarlig for å utvikle ulike store datasystemer siden 1989 og har derfor lang erfaring med komplekse IT og målesystemer. Analyse av systemoppførsel og feil har vært sentralt i dette.

.

Forslag til vedtak:

Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.

Svar fra Techem på saksframstilling fra Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm

Hei Cristian

Jeg har snakket med vår Country manager, og formulert en tekst som jeg mener vil hjelpe styret i møtet med anklagene.

Skulle det bli aktuelt kan jeg også be en av våre selgere stille på generalforsamling, uten at dette er vanlig praksis. Vår kunde er først og fremst boligselskapet, representert av styret.

Spørsmål fra beboere blir normal henvist til vår kundeservice. Det finnes også mye nytting og relevant info på våre hjemmesider.

Først og fremst ønsker vi å ta avstand fra påstandene om svindel, og fra insinuasjoner om at Techem eller våre ansatte har misledet styret i sammenheng med anskaffelsen av systemet for individuell måling og avregning. Techem, som en ledende global leverandør av individuell måling i mer enn 12 millioner leiligheter, er kjent for sitt solide rykte innen kvalitet og pålitelighet. Våre systemer er nøye utviklet for å gi presise målinger av energiforbruk, noe som er essensielt for en rettferdig fordeling av kostnader og for å fremme energieffektivitet.

Hensikt med måling:

I de fleste boligselskap hvor det benyttes fjernvarme, annet sentralt varmeanlegg, eller felles varmtvannsforsyning, blir energikostnader forbundet med fyring eller varmtvann fordelt etter areal. Dette oppstår fordi energileverandørens grunnlag for fakturering kun baseres på det totale forbruket på én hovedmåler i det sentrale varmeanlegget. Dermed vil beboerens utgifter ofte kun kalkuleres etter leilighetens størrelse i kvadratmeter uten noen form for individuell undermåling og differensiering etter faktisk forbruk. Fordeling etter areal er direkte urettferdig og gjenspeiler ikke det faktiske forbruket i de enkelte leilighetene. Det resulterer i at beboere med normalt og lavt forbruk subsidierer beboere som sløser, en løsning som best kan sammenlignes med å fordele strømkostnader etter areal. Ved å fordele energikostnader etter areal og «bake dem» inn i fellesutgiftene til en beboer skapes det et feilaktig inntrykk av at energien er gratis, og beboere får dermed et passivt og abstrakt forhold til normalt forbruk og kostnad. I tillegg resulterer det i at beboere ikke har noen insentiv eller behov for å iverksette energibesparende tiltak i egen bolig, da det ikke vil gi noen direkte gevinst. Rettferdighetsprinsippet er normalt dermed også en sterk motivasjon og bakgrunn for innføring av individuell måling og selve energibesparelsen. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Artikkel 9 og 10 i Energieffektiviseringsdirektivet (EED I og II) setter krav om at sluttbrukere skal ha rett til måling og avregning som reflekterer det faktiske energiforbruket når man har et sentralt varme- eller varmtvannsanlegg. Det skal også gis tydelig rammer for hvordan energikostnader skal fordeles for å gi mer transparent og nøyaktig informasjon om sluttbruker sitt eget energiforbruk. Direktivet vurderes nå innført i Norge da vi i de fleste flerbolig-bygg i Norge, hvor det er etablert

Det er gjort enkelte undersøkelser i Norge på individuell måling av varme og varmtvann, men få systematiske og dokumenterte studier. I undersøkelsene som er omtalt her er alle tall på besparelser graddagskorrigert for å hensynta variasjoner i utetemperatur, med mindre noe annet er spesifisert.

Beskrivelse	Energibesparelse
Ista har fulgt opp energibruket i De Nye Grønlandskvartalene i Oslo før og etter installasjon individuell måling. I 2014 ble det installert målere for varme og varmtvann i et bygg. Bygget (bygg 12) er sammenlignet med 3 identiske bygg fra samme byggeår (2007) uten individuell måling. Det er dermed korrigert for klimatiske forhold.	14,8 % (varme) og 15,4 % (varmtvann) etter 1.år
Et annet eksempel er fra Søndre Nordstrand i Oslo. 7 borettslag fra 80-tallet har installert individuell måling og avregning av varme og varmtvann, og fulgt opp energibruket fra 2002 og frem til i dag. Resultater er vist i Figur 10 (Kristiseter, 2019).	Ca. 20 % (varme og varmtvann) 18 % (kun varmtvann)
TOBB gjennomførte individuell måling av varme og varmt tappevann i Ustmyra borettslag i Trondheim i 2005-07. Det ble samtidig gjennomført en del rehabiliteringstiltak. Det var forventet 10 % besparelse som følge av måling og 30 % som følge av bygningsmessige tiltak. Totalt oppnådde de 33 %, selv om det er usikkert hvor mye av besparelsen som skyldes måling (Skippervik, 2019).	Antatt ca. 5-10 % (varme og varmtvann)
Byggforsk skriver i rapporten «Energiforbruk og varmekostnader i boliger» at deres undersøkelser viser at <i>energibruk i anlegg uten felles avregning ligger betydelig over tilsvarende anlegg med individuell avregning, 20-25 % høyere (Byggforsk, 1990).</i>	20-25 % (varme og varmtvann)
BKK Energitjenester har sett på besparelser i sameiet Steinvikshagen fra 2008 til ca. 2014. Det ble innført individuell måling av varme og varmtvann i 2008. Av enøktiltak er det kun isolering av garasjeanlegg i 2010 som er gjennomført i perioden. Energibruken sank med 10 % det første året og stabiliserte seg på 19 % av 2008-bruken de tre siste årene av perioden som ble undersøkt.	19 % (varme og varmtvann)
Ista har sett på oljeforbruket til 16 boligblokker med oljefyring i Oslo 4 år før og henholdsvis 4 år og 8 år etter installasjon av individuell måling. Gjennomsnittlig besparelse var 21 % etter 4 år og 32,2 % etter 8 år. <i>Det er noe usikkert om tallene er graddagskorrigert.</i>	Snitt 32,2 % (varme og varmtvann)

Europeiske erfaringer:

I tillegg finner man i vedlagt dokument "20160822_EVVE_studies_overview" en oppsummering av internasjonale studier som undersøker potensialet for energisparing gjennom kostnadsfordeling av energiforbruk. Studiene viser at eksisterende bygninger kan oppnå energisparing på omtrent 25%. Disse funnene understreker betydningen av individuell måling for å redusere energiforbruket ved å fremme endringer i forbrukeratferd og forbedre energieffektiviteten i bygninger.

Kort estimat av besparelser for Ringgaten Terrasse:

Da det er vanskelig å vite hvor mye energi man ville brukt uten innføring av individuell måling må man legge til grunn noen estimer: Om vi legger til grunn et årlig energiforbruk på de siste årene på ca 1.800.000,- vil man ved kun 10% reduksjon i det generelle energiforbruket oppnå en besparelse på 180.000,- årlig. Om man legger til grunn at man oppnår 20% reduksjon oppnår man en besparelse på 360.000,- årlig. Om man velger å fjerne individuell måling som konsept vil beboere miste incentivet for å opprettholde et nøkternt forbruk og innføre tiltak for å spare energi, og man vil igjen få en skjev fordeling av energikostnader etter eierbrøk.

Målere og system:

Alt utstyr som benyttes av Techem tilfredsstiller de alle krav til både det norske og europeiske markedet. Utstyret er utviklet nettopp for fordelingsmåling i eksisterende bygningsmasse og er i henhold til det som skal benyttes i henhold til EU's energieffektiviseringsdirektiv. Hvilke måleredskaper det stilles krav til ved salg fremgår av forskrift om målenheter og måling § 3-1. Slike måleredskaper, inkludert avgass- vann- og varmemålere, er underlagt krav «når de selges eller tilbys for salg». Dette betyr at måleredskapene skal ha en samsvarsvurdering, og innebærer at en tredjepart har kontrollert at måleredskapet oppfyller forskjellige tekniske og funksjonelle krav, noe som sikrer måleredskapets kvalitet. Krav til varmefordelingsmålere er standardisert i den Norske standarden, NS-EN 834:2013 «Måler for fordeling av varmekostnader til radiatorer for romoppvarming. Utstyr med elektrisk energitilførsel».

Vedlagt finner dere godkjenningen (Typegodkendelsesattest -FHKV Readio 4) som justisvesenet legger til grunn for radiatormålerne, eller varmefordelingsmålerne som legges til grunn for salg og bruk i Norge. Varmefordelingsmåleren er unntatt fra krav om MID godkjenning i Norge og Europa da den er et alternativ til ordinære energimålere for varme, og at det derfor ikke foreligger noen krav om bruk av denne måletypen i Norge foreløpig. Men her er det også forventet at det innføres tilsvarende krav som i Danmark til å gjelde i Norge.

Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?

Hovedårsaken til er at alle har forskjellige behov og oppfatninger av komfortabel temperatur. Forbruket påvirkes også av praktiske forhold, som for eksempel leilighetens plassering i bygget med hensyn til sol og skygge, samt temperaturen i tilstøtende rom (naboens temperatur). I tillegg spiller antall personer, ulike brukstider, varierende bruk av belysning og elektriske apparater, samt ventilasjons- og luftevaner en vesentlig rolle. Luftfuktigheten i leiligheten, som påvirkes av blant annet matlaging, dusjing, klesvask og tørking av klær, er en annen faktor. Høyere luftfuktighet krever mer energi for oppvarming. Ved å senke innetemperaturen med 1 grad, kan du spare 5 prosent av oppvarmingskostnadene.

Angående feilkilder på radiatormålerne

For mest mulig nøyaktig måling må radiatoren ha luftrom rundt seg. Møbler eller lignende må ikke plasseres nærmere en radiator enn ca. 10 cm. Dette er fordi det vil kunne påvirke forbruket som blir registrert. Om det påvirker positivt eller negativt vil avhenge av flere faktorer. Techem vil motta varsler i sitt sentrale system og iverksette service på målere som indikerer at de er en feil med dem. Beboere trenger ikke selv å overvåke målerne, men kan selvfølgelig selv velge å kontroll-avlese målerne og kontrollere dem opp mot hva man leser av i Beboerappen. Man kan også sette alarmer i Appen slik at man får varsel ved enten prosentuelle endringer eller absolutte grenser. Mer informasjon kan man lese om i brukerveiledningen til appen, eller kontakte vår kunde service for å få hjelp.

Techem overvåker følgende meldinger fra målere:

- Tilbakeslag - betyr at en måler teller baklengs og er kun relevant for vannmålere og vil varsles boligselskapet slik at de kan innføre tiltak. Tilbakeslag oppstår når vannet strømmer i feil retning i sanitæranlegget (tappevannsanlegget). I stedet for at vannet bare strømmer i én retning fra tilførselen inn i boligen, strømmer det i motsatt og feil retning. Det er viktig å merke seg at tilbakeslag ikke skyldes feil på målerne, men indikerer en uregelmessighet eller feil i anlegget.
- Demontering – Varsel om demontering kan oppstå hvis måleren bevisst eller ubevisst blir demontert eller forsøkt demontert. Slike meldinger kan også være forårsaket av at måleren får et hardt slag uten at noen har forsøkt å demontere den. Det kan være naturlige forklaringer på dette, for eksempel hvis beboere har vært uheldige under oppussing, ommøblering eller utskifting av gamle radiatorer. Det er viktig å merke seg at et slikt varsel ikke skyldes en feil på måleren, men indikerer heller en uregelmessighet som skyldes ytre påvirkning.
- Mistet dekning – der vi over tid ikke mottar signaler fra måler, og ikke har fått en annen varsel om feil, vil den bli kontrollert av Techem.
- Intern feil i måler – Om måleren får en intern feil vil den varsle om dette slik at vi kan skifte denne.
- O-forbruk - kan være forårsaket av:
- Naturlige årsaker: Det kan være naturlige årsaker til at måleren ikke viser forbruk over lengre tid. Det kan skyldes at boligen ikke har vært i bruk på grunn av midlertidig opphold andre steder, som for eksempel pendling eller ferieopphold. Det kan også være et opphold mellom leietagere eller at det er flere målere/bad og at den aktuelle måleren derfor ikke har forbruk. Målere vil naturligvis ikke måle forbruk i slike tilfeller.
- Anleggsfeil/ytre påvirkning: Det kan også være at avvikende forbruk skyldes anleggsfeil som fører til ytre påvirkning, for eksempel smuss eller fremmedlegemer som har festet seg i målerne, skader forårsaket av lekkasjer, eller bevisst eller ubevisst påført skade/manipulering.
- Feil på målere: I noen tilfeller ser vi også at det kan forårsakes av feil på selve måleren uten ytre påvirkning, og det kan være nødvendig å bytte ut måleren. Dette vil Techem normalt motta varsel om, eller vi vil miste dekning til måleren og dermed utføre en kontroll.

Techem har gjennomført 48 serviceoppdrag i Ringgaten Terrasse de siste årene. Vi har også foretatt 307 manuelle valideringer av data fra målerne i anlegget, i tillegg til å besvart uttalige telefoner for å svare spørsmål og hjelpe beboere med forskjellige spørsmål. Foreløpig har Ringgaten terrasse hatt utgifter til service på ca 35.000,- som tilsvarer under 7.000,- pr år. Vi har pr dags dato 13 stk åpne arbeidsordre som er til behandling.

Estimering av forbruk:

Her er hva som er avtalt om estimering av forbruk med styret:

- De seksjoner som aldri har gitt Techem eller rørlegger tilgang for å installere målere vil kunne estimeres etter høyeste forbruk. Dette ble varslet og bestemt av styret.
- Seksjoner hvor det ikke var teknisk gjennomførbart å installere målere for bad blir forbruket kalkulert basert på forbruk på varmtvannmåler i kjøkken. Forbruk kjøkken x 2,5 = forbruk i bad.
- Alle andre tilfeller hvor det må estimeres forbruk, estimeres enten etter et historisk forbruk som er korrekt, forbruk på ny måler eller gjennomsnittet.

Uregelmessigheter eller tvil:

I tilfelle avvik eller spørsmål knyttet til målingene, oppfordrer vi våre kunder til å kontakte oss direkte. Vi tilbyr en innledende, kostnadsfri evaluering for å identifisere og rette opp i eventuelle problemer. Skulle det være behov for ytterligere inspeksjoner eller justeringer, er vårt team klar til å bistå, selv om visse kostnader kan påløpe dersom problemet skyldes faktorer utenfor vår kontroll eller garantivilkår. Transparens og forutsigbarhet i vår kommunikasjon og tjeneste er avgjørende, og vi sikrer at alle parter er fullt informert gjennom hele prosessen.

Dere har i dag:

- En «fast andel» som fordeles etter eierbrøk på 10%. Dette avregnes i en dedikert avregning til Sameiet.
- Benyttes en faktor på 70 kWh pr kubikk.

Begge disse faktorene står Sameiet fritt til å justere om de ønsker det. Dette vil da ha en påvirkning på hvor stor andel som fordeles etter eierbrøk og eventuelt hvor stor andel av forbruket som fordeles som går til VV og oppvarming.

Eventuelle justeringer av slike faktorer sendes til avregning@techem.no fra styret.

Tilleggsinformasjon innhentet fra styret ut fra måleravlesninger 2023

Snitt fyringskostnader per seksjon er 9475,- per år.

1. etasje: 26 seksjoner under 10.000,- per år.

2. etasje: 25 seksjoner under 10.000,- per år.

3. etasje: 31 seksjoner under 10.000,- per år.

4. etasje: 17 seksjoner under 10.000,- per år.

Snitt på kostnader for varmtvann er 3141,- per år.



TYPEGODKENDELSESATTEST

(Type approval Certificate)

J.nr.: 573-03-00059

Udgave nr.: 2

Udstedelsesdato: 2017-07-04

Gyldig til: 2025-11-11

Systembetegnelse: TS 27.21 033

Typegodkendelsen er udstedt i henhold til § 3 i Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse nr. 1166 af 3. november 2014 om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

VARMEFORDELINGSMÅLER



Producent: Techem Service GmbH, Hauptstrasse 89, D-65760 Eschborn.

Ansøger: Techem Danmark A/S, Trindsøvej 7 A-B, 8000 Aarhus C.

Art: Varmefordelingsmåler med elektrisk energitilførsel.

Type(r): FHKV Radio 4, EHKV Vario 4

Anvendelse: Registrering af radiatorers varmekonsum med henblik på fordeling af varmeudgifter.

Typeprøvet i henhold til DS/EN 834:2013

Bemærk: Måleinstrumenter, som ikke er helt identiske med det fastlagte, må kun anvendes under forudsætning af særskilt godkendelse og revision af denne attest.

1 LEGALE MÅLEDATA

APPARAT

Kompakt-måler eller måler med fjernføler. Måleren kan aflæses på et display eller med en aflæsningsenhed og findes også i en version med fjernkommunikation til registrering af målværdi. Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

MÅLEMETODE

2-føler-måling med ligelig indflydelse af luft og radiatorføler i den almindelige driftssituation. Hvis den målte lufttemperatur overstiger 25°C, beregnes tællingen på grundlag af radiatortemperaturen og en lufttemperatur som sættes til 20°C.

BASISTILSTAND

Middel radiatorvandstemperatur, $t_m = 50\text{ °C}$.
Referencerumtemperatur, $t_r = 20\text{ °C}$.

Placering i 75% højde af radiator eller efter Techems montageanvisning.

ANVENDELSESGRÆNSER

$t_{\max} = 90\text{ °C}$ ved kompaktmåler.
 $t_{\max} = 130\text{ °C}$ ved måler med fjernføler.
 $t_{\min} = 35\text{ °C}$
 $\Delta t_{\text{start}} = 3\text{ K}$.

$t_{\min}$ refererer til varmeanlæggets designtemperatur ved udetemperaturen -12 °C .
Målerne må kun anvendes i varmeanlæg, hvor følgende betingelse er overholdt:

$t_{\min} < t_{m,a} < t_{\max}$.

$t_{m,a}$ = middeltemperaturen i anlægget i dimensioneringstilstanden.

BATTERI

Primært lithium (Li), High energy density på 0.95 Ah
Mål (Ø14.5 x 25.7)
12 år (FHKV radio 4)
15 år (EHKV vario 4)

Batteriet er en fast integreret del af det elektroniske kredsløb og kan ikke udskiftes.

Et batteri med samme egenskaber kan anvendes.

SOFTWAREIDENTIFIKATION

Ved ændring af software skal fabrikanten kunne dokumentere, at ændringer ikke påvirker målingen.

2 KONTROLBESTEMMELSER

2.1 DRIFTSKONTROL

Efter DS/EN 834:2013 og fabrikantens forskrifter.

2.2 PÅSKRIFTER OG MÆRKER

Type, t_{max} , t_{min} og CE-mærke er påtrykt apparatets bundplade. Serienummer er påtrykt bag på apparatets hus.

TS-nr., årstal for 1. gangsmontering eller montering som følge af nedtagning, reparation eller andet eller indgreb i måleren samt målerinstallatørens identifikationsoplysninger er angivet på voidlabel placeret læsbart på apparatets side.

2.3 PLOMBERING

Plombering af hus til kompaktmåler og fjernfølermåler foretages ved at skyde nederste del af målerhuset (bundplade) op i låst position.

Plombering af fjernføler foretages ved påsætning af en plomberingslabel.

3 KONSTRUKTION

3.1 OPBYGNING

Måleren består af tre dele – en varmeleder, et målerhus og en bundplade. Varmelederen monteres på radiatoren. Målerhuset indeholder batteri, radiator- og rumføler, elektronik, radiosender og display. Øverst på målerhusets front er et display, hvorigennem målerens data kan aflæses.

Varmeleder og målerhus er låst sammen ved hjælp af bundpladen nederst på måleren, som også fungerer som plombering.

Radiatorvarmen overføres via målerens varmeleder til radiatortemperaturføleren, der sammen med rumtemperaturfølerens registreringsværdi registreres i målerens Micro computer.

Displayet skifter mellem aktuel forbrugsværdi, forbrug ved sidste skæringsdag og radio ID (serienummer).

Ud fra de data måleren er programmeret med, omsættes værdierne til enheder, som vises i målerens display ved en numerisk værdi. Måleren kodes inden montagen med en selvaflæsningsdato, som svarer til

regnskabsperiodens slutdato. Måleren aflæser nu selv antallet af enheder på denne dato. Værdien gemmes herefter i hukommelsen, og måleren starter fra 0 igen. Værdierne sendes via en radiosender til enten en datamodtager, som typisk sidder i ejendommens opgang, eller en aflæsningsenhed.

Følgende data sendes til modtageren:

Måler- og radioidentifikation, fabrikantidentifikation, softwareversion, status-information, f.eks. plombemanipulation, mediekode og eksponent, skærings-, start- og aktuel dato, aktuelt forbrug og forbrugshistorie for 12 måneder.

3.2 INSTALLATION

Montagepunktet er fastlagt i overensstemmelse med DS/EN 834:2013. Måleren placeres i 75 % af radiatorens højde som generel regel. Montagepunktet afhænger dog af den specifikke måler- og radiatorkombination og kan variere afhængig af radiatoropbygningen.

Montage af måleren foretages ligeledes i overensstemmelse med DS/EN 834:2013 efter ganske bestemte måler- og radiatorspecifikke montagemetoder. Disse montagemetoder skal overholdes meget nøje for at sikre en reproducerbar varmeovergang mellem radiator og fordelingsmåler og dermed korrekt registrering af varmekonsum.

3.3 BEMÆRKNINGER

Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

3.4 FORDELINGSNØJAGTIGHED

Måleren opfylder alle krav stillet i DS/EN 834:2013 samt BEK nr. 1166 af 03/11/2014.

4 DOKUMENTATION

[1] IGE Test rapport SD15 H001 TE

[2] DS/EN 834:2013

[3] BEK nr. 1166 af 03/11/2014

Udgave	Udstedelsesdato	Ændringer
1 J.nr.: 573-03-00022	2015-11-11	Original attest udstedt
2 J.nr.: 573-03-00059	2017-07-04	Gyldighedsforlængelse

Robert Bonde Christensen

Robert Bonde Christensen
Sikkerhedsstyrelsen
Nørregade 63, 6700 Esbjerg
Tlf. 33 73 20 00
E-post: sik@sik.dk
www.sik.dk

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Saving potentials energy cost allocation – available int

Country	Author	Titel
Germany	Loga, T.; Großklos, M.; Knissel, J.	Der Einfluss des Gebäudestandards und o Konsequenzen für die verbrauchsabhängig 2003
		Lohnt in Niedrigenergiehäusern die verbra vol. 56 (2005) No. 7 – July
	Kuppler, F.; Minol Messtechnik	Erste Heizkostenabrechnung nach Verbra Heizungsjournals; 3. NT-Sonderausgabe,
	Schiller, S.	Versuchsergebnisse mit Wärmemessern (1 12/1956
	Raiß, W.	Einsparung an Heizenergie durch wärmed HLH 15, 12/1964
	Kolar, J.	Fernwärme und End-Energie in Nürnberg
	Jacobi, E.	Vertretbare und erreichbare Heizungsbetrie 2/1962
	Ackermann, F.; Reckel, G.	Erfahrungen mit einer Verbrauchsvariante 3/1976
	Oschatz, B.; Richter, W.	Heizkostenerfassung im Niedrigenergieha Bonn 2004
	GEWOS	Durchführung der verbrauchsabhängigen den Energieverbrauch – Endbericht. Ham
	Raschper, N.	Energieeinsparpotenziale bei Bestandsge und Verbrauchswerten. Die Wohnungswir Energieeinsparpotenziale bei Bestandsge



International studies

	Saving
des Nutzerverhaltens auf die Heizkosten – ge Heizkostenabrechnung. IWU Darmstadt,	Existing buildings: 20 %, low energy houses: 30 – 40 %
auchsabhängige Heizkostenabrechnung? HLH	
uch in Chemnitz. Sonderausgabe des 1991	On average 20 %
(Heizkostenverteiltern) bei Zentralheizungen. HR,	On average 23 %
lichtes Bauen und Wärmeverbrauchsmessung.	15 %
. FWI, Issue 2/1978	15 – 20 %
iebskosten im Wohnungsbau. BBauBl, Issue	15 – 25 %
e der Fernwärmeabrechnung. FWI, Jg. 5, Issue	20 %
us. On behalf of German Buildings Ministry,	Simulationen based on 20%, low energy houses: 30 – 36%
Heizkostenabrechnung und ihre Auswirkung auf burg 4/1986	average 13 %
bäuden – Teil 1: Zwischen Bedarfsberechnung tschaft, 08/2010	25 – 30 %
bäuden – Teil 2: Warum Verbrauchswerte und	

		Bedarfsberechnungen voneinander abweichen
	Felsmann, C. Schmidt, J.	Auswirkungen der verbrauchsabhängigen energetischen Gebäudequalität, TU Dresden
	Stumpf, M.	Verhaltensänderungen und organisatorische bei der Energieeinsparung. Erfahrungen u zum Energienutzungsverhalten an Hochschule Doctoral Thesis
	Peruzzo, G.	Heizkostenabrechnung nach Verbrauch. K verbrauchsabhängige Abrechnung der He Anleitung für die Praxis. 5., grundlegend Ü Verlag GmbH, Neuwied, Kriftel, Berlin, 09/
Switzerland	Goepfert, J.; Forster, R.	Herstellungs- und Betriebskosten sowie A Zentralheizungen größerer Wohnblöcke u Technik, No. 2/1962
Sweden	Adamson, B.; Reijner, E.	Wärmeverteilungszählung in Wohnhäusern
Denmark	Gullev, L.; Poulsen, M.	The installation of meters leads to perman DBDH, 3/2006
France, Italy, Poland, Sweden	Felsmann, C. Schmidt J. Mroz, T.	Effects of Consumption-Based Billing Dep the EU, Potential assessment for member 12/2015
Norway, Finland	Gölz, S.	Energiesparen im Haushalt durch Feedba Fraunhofer ISE, 12/2009
Scandinavia, NL, UK, Japan	Darby, S.	The effectiveness of feedback on energy c on metering, billing and direct displays. En Oxford, 4/2006
France	ADEME: Huze, M.-H.; Cyssau, R.	Maitrise de la demande d'énergie par les s Rapport final, 09/2006
		Maitrise de la demande d'énergie par les s Paper
	Syndicat de la mesure	L'individualisation des frais de chauffage à systems sur les consommations d'énergie
Russia	Poetter, K.; Pahl, M.H.	Wasser- und Wärmeeinsparung in russisch Projekts. 03/1999, Euroheat and Power, J

chen. Die Wohnungswirtschaft, 11/2010	
Abrechnung in Abhängigkeit von der den 2013	20% in existing buildings < 30% in new buildings
ch-technische Optimierungen ein starkes Team und Erkenntnisse aus psychologischen Studien chulen. Januar 2014, Universität Freiburg,	9 % heating 36 % electricity (saving because of change in consumer behaviour)
Kommentar zur Verordnung über die iz- und Warmwasserkosten. Kommentar und berarb. und wesentl. erw. Aufl., Luchterhand /1996	15 %
rt der Betriebskostenabrechnung von nd geschlossener Siedlungsgebiete. Sanitäre	25 – 40 %
n. Gesundheits-Ingenieur, Issue 1/1958	10 – 25 % (heating) 40 – 50 % (hot water)
ent changes in consumer behavior. News from	15 – 17 %, Maximum 30 %
ending on the Energy Qualities of Buildings in states. TU Dresden, University of Poznan	20% in existing buildings
ck des eigenen Verbrauchs. Workshop - Folien,	5 – 10 % (electricity) 13 % (total energy consumption)
consumption - a review for defra of the literature nvironmental Change Institute, University of	3 – 20 %
services d'individualisation du chauffage.	10-20 %
services d'individualisation du chauffage collectif.	
à l'épreuve des faits; Étude de l'impact des e en sésidentiel collectif. Rapport final 12/2015	19,8%
chen Wohnhäusern. Ergebnisse des Dubna g. 28, S. 29 - 35	23 % heat 55 % hot water

Austria	H. Juri, F. Adunka	Technische und psychosoziale Einflussfakt Wohngebäuden
	Adunka, F.	Grundlagen der Heizkostenverteilung. Ma Essen, 2005

ktoren auf den Wärmeverbrauch von	15 – 20 %
nuskript zu einem Vortrag im Haus der Technik,	10 – 30 %

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5418 Selskapsnavn: Ringgaten Terrasse Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

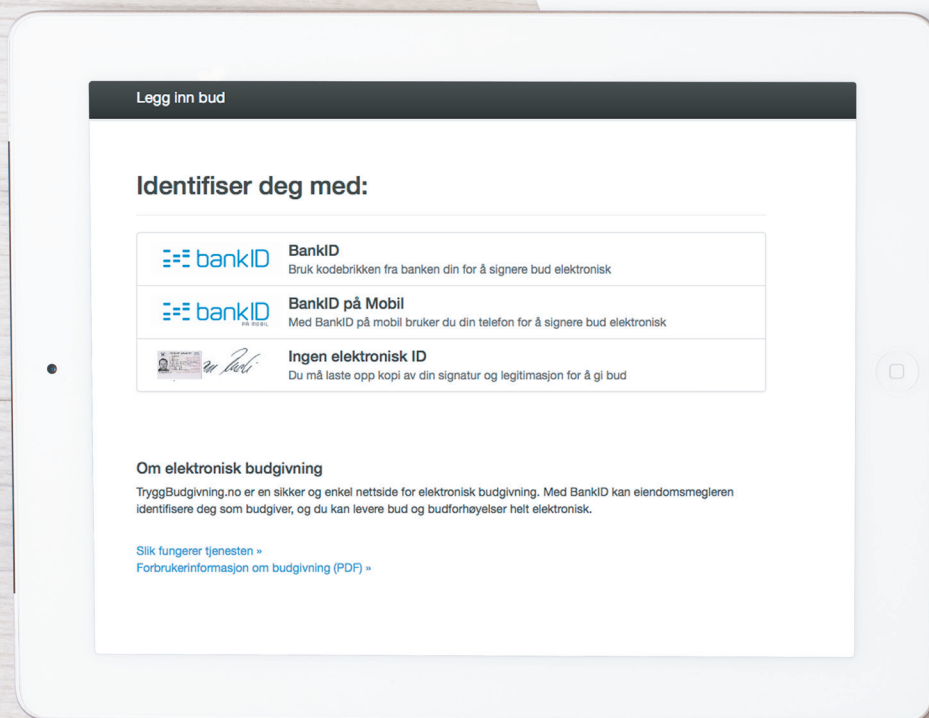


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

tryggbudgivning.no



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004121/autqfksmzb>
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 avvike 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.



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 rettsvister.

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](https://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 salgsopplysninger, 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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cso@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

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. Verdivurdering 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 bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no