

Æ

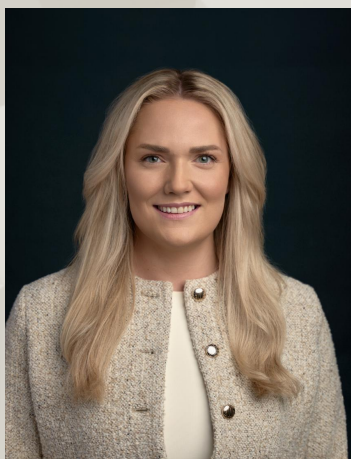
Fernanda Nissens gate 5A

0484 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	171

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

Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 77 Bnr. 126 Snr. 3 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 49 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

AREAL

Primærrom: 39 kvm, Bruksareal: 49 kvm, BRA-i: 42 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 14 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

1

BYGGEÅR

2014

TOMT

Eiet tomt 4851 kvm

PRISANTYDNING

4 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders J. Bryhn Takstdato:

ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))

kr 125 250,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 075 250,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 084 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 006,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring (oppvarming med fjernvarme), varmtvann, internett, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

EIER

Anne Humlebrekke

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til idylliske omgivelser ved Akerselva

Drømmer du om å bo nært yrende byliv, men samtidig våkne til fuglekvisper i grønne omgivelser uten trafikkstøy? Da har du kommet riktig! Dette er en svært lys og nydelig 2-roms selveier som ligger særdeles skjermet, rolig og tilbaketrukket i Nydalen. Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvendt terrasse på 14 m² som er perfekt for solfylte sommerdager. Leiligheten har en gjennomgående god standard fra byggeår 2014 og en planløsning som gjør at rommene føles åpne, luftige og romslige.

- Skjermet, rolig og tilbaketrukket
- Akerselva som nærmeste nabo
- Meget gode solforhold på terrassen
- Svært lave felleskostnader med fyring, varmtvann og internett inkl.
- Malte overflater i 2023
- Kjellerbod på ca. 7 m²
- Mulighet for leie av garasjeplass *

PARKERING

Det følger ikke med parkering til denne leiligheten. Det er riktignok mulighet til å overta leieforholdet av en garasjeplass med el-billader som selger benytter. Denne garasjeplassen ligger i blokken bortenfor (Fernanda Nissens gate 3). Selger betaler i dag kr. 1.500,-/mnd. Dersom man ønsker å lade bil, er totalprisen med strømforbruk kr. 1.750,-/mnd.

Det er fra tid til annen mulighet til å leie garasjeplass i sameiets garasjekjeller. Dette annonseres gjerne via sameiets Facebook-

side "Sameiet Elvelunden", oppslag i oppgangene eller på FINN.no.

Gjesteparkering

Sameiet disponerer to gjesteparkeringer på utsiden av bygget. Plassene reserveres og registreres via app på mobilen.

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

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

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Området kan friste med flere populære spisesteder og kafeer som Nydalen Spiseri og Bryggeri, Lille Ó, Åpent bakeri og Kompis ved Lillo Gård. Boligen har et mylder av valgmuligheter da det gjelder matvarehandel med Kiwi, Rema 1000, Meny, Coop Mega og Coop Extra i kort gangavstand, i tillegg finnes søndagsåpne butikker som Bunnpris og Storo International Food like ved. Er man spesielt interessert i italiensk finnes det nisjebutikker som Smak av Italia og Felloni og Piersante på Sandaker. Det er Vinmonopol både på Storo Storsenter og i Torgbygget i Nydalen.

Storo Storsenter ligger i umiddelbar nærhet med sine 140 butikker og restauranter, og kan friste med alt av servicetilbud som blant annet SF Kino - ODEON med Norges eneste IMAX-sal, samt flere kafeer og spisesteder som blant annet Red Sun, Sumo, Kaffebrenneriet og den hyggelige cocktailbaren Three Little Birds. Thon Hotel Storo og Radisson Blu Hotel ligger like ved.

Det er gangavstand til Grünerløkka, Sandaker, Torshov, Sagene og Bjølsen som kan friste med utallige nisjebutikker og urbant byliv. Det er mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet "Nieu Scene" og Soria Moria på Torshov med store oppsetninger, og "Det Andre Teatret" på Lilleborg med førsteklasses improteater og Villa Paradiso med elvutsikt ved siden av.

For den treningsglade er det gode trenings- og rekreasjonsmuligheter i området. Det er blant annet flere turstier langs Akerselva rett utenfor døren. Akerselva tar deg ned til Oslo sentrum eller opp til marka og Maridalen. Gangavstand til populære badeplasser i Akerselva, som for eksempel Nydalsdammen, samt kort avstand til Brekkedammen ved Frysja og Maridalsvannet. Det er flere parkområder i nærområdet, som

blant annet benyttes til grilling, sommerleker, soling, piknik og aking om vinteren. Voldsløkka Idrettspark tilbyr blant annet flere volleyballbaner, fotballbaner og skiløype og skøytebane om vinteren. Er du et friluftsmenneske og vil ta turen til marka, ligger Solemskogen og Maridalsvannet en liten busstur unna.

Dersom man ønsker å trekke innendørs for å trene, er det kort vei til flere treningssentre som SATS Storo og Nydalen, Evo, Fresh Fitness, Athletica på BI og CrossFit-senter i Nydalen.

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

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 4851 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE-visningsskilt under oppsatt visningstidspunkt.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er meget godt kollektivtilbud i nærområdet: Trikk (11, 12 og 18), T-bane (4 og 5), diverse bussforbindelser (bl.a. 37 og 30 hvorav 37 bussen går 24/7), samt tog (Grefsen og Nydalen). Flybuss direkte til Gardemoen går jevnlig gjennom nesten hele døgnet. Med bil har man enkel adkomst til både ring 2 og 3.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bod/omklingsrom, soverom og bad. Det er utgang fra stuen til en flott terrasse.

BYGGEMÅTE

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 39 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 49 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod i U1 på ca. 7 m² for god lagringsplass.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG2- Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik: Bom i enkelte fliser. Det er svakt motfall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

TG 2- Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Røranvisning mangler, følger normalt leiligheten. Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Skaffe røranvisning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk, datert 02.06.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Strømforbruk

Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var ca. 1.250 kWh. Den høyeste strømregningen i 2023 var i desember på kr. 392,-. Lavest var i august på kr. 184,-. Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

OPPVARMING

Det er oppvarming via radiatorer. Både oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter. Det er lune varmekabler i badegulvet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 006,- pr.mnd.

Inkluderer: Fyring (oppvarming med fjernvarme), varmtvann, internett, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Totalt felleskostnader er fordelt på følgende måte:

Felleskostnader kr. 1.330,-

Felleskostnader 2 kr. 426,-

Bredbånd kr. 250,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, fellesutgifter og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ikke registrert lån for selskapet.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet fremstår som ryddig, med et veldrevet styre og god økonomi. Driftsinntekter for 2023 var kr. 4.257.498,- og driftskostnader kr. 4.124.758,-. Dette gir et årsresultat (overskudd) på kr. 145.489,-. Tallene er hentet fra sameiets årsregnskap.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP5436186

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 217 662,- Som sekundærbolig Kr. 4 627 116,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Elvelunden, Orgnr: 914485126

Sameiet består av Fernanda Nissens gate 5-7. Eiendommen er seksjonert i 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

(garasjekjeller). Næringsseksjonen omfatter 72 parkeringsplasser. Sameiet har et fantastisk uteområde til stor glede for beboerne. Her er det frodig og grønt med gressplen, busker og trær, pergola, hyggelige sittegrupper og lekeområder for de minste. En luftig og herlig oase - rett ved Akerselva!

TV OG INTERNETT

Leverandør er Global Connect med 1000 mbit/s opp/ned som er inkludert i felleskostnadene. Av felleskostnadene er det kr. 250,- som går til internett. Ønskes det TV-pakke i tillegg, tegnes og bekostet dette utenom av seksjonseier gjennom Global Connect. TV-tjenester er RiksTV, Allente, Strim og Telia.

VAKTMESTER OG RENHOLD AV FELLESAREALER

Styret har nylig avgjort å inngå en avtale med Majorservice. De har fått til en god avtale med definerte oppgaver, og har tro på at dette kan bli et godt samarbeid. Oppstart med ny vaktmester og renholder blir etter sommeren 2024.

STYRETS ARBEID

Styret har fulgt opp forliksavtalen med utbygger JM Norge, som ble inngått 18. august 2021. Det ble utført arbeid på fasade for å reparere sprekker i fasadepussen våren 2022. Arbeidet ble ikke utført tilfredsstillende. JM Norge utførte en dronfotografering av bygget som bekreftet dette. Vår/høst 2023 ble arbeidet gjenopptatt. JM, sammen med sine leverandører, avgjorde at det var tilstrekkelig å komme til alle sprekene med lift. Dette viste seg å være feil, og arbeidene ble dermed ikke ferdigstilt i 2023. Arbeidet fullføres etter planen i 2024 med stillas på de gjenværende sprekene. JM skal iht. forliksavtalen sørge for at bygget er i forskriftsmessig stand iht. gjeldende brannkonsept. Dette har ikke JM utført på en tilfredsstillende måte, og vil fullføre arbeidene i 2024. Dette innebærer enkelte utbedringer på sprinkelanlegget i U1 og U2. Det er blitt avdekket 3 sprukne varmebatterier tilknyttet ventilasjonsanlegget som følge av feil utførelse. JM har erkjent feilen og har i 23/24 arbeidet med å utbedre dette. Dette vil bli ferdigstilt i 2024. Styret holder fremdeles igjen midler iht. forliksavtalen. Informasjonen er hentet fra forretningsfører.

FORRETNINGSFØRER

USBL.

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overdragelse, men det skal varsles og registreres hos forretningsfører.

Diverse

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet. Det skal riktignok ikke være til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal

følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet
- Garderobeskap i gangen
- Skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet

Følgende medfølger ikke:

- Taklampe på soverommet
- Det ene garderobeskapet (PAX-innredningen med dybde 40 cm) i boden/omklingsrommet
- Skuffene i det store garderobeskapet (PAX-innredningen med dybde 58 cm). NB: Skuffene byttes ut med hyller ved flytting
- Vaskemaskinen på badet. Den var ny i august i fjor, og kan kjøpes mot et tillegg om ønskelig (kvittering medfølger)

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.

1941/5949-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

11.06.1941

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/3950-1/105BESTEMMELSE OM VEG

20.05.1943

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/5342-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

03.07.1943

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1943/9172-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

04.12.1943

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/6739-1/105ERKLÆRING/AVTALE

22.05.1967

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/6740-1/105ERKLÆRING/AVTALE

22.05.1967

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/12174-1/105ELEKTRISKE KRAFTLINJER

13.09.1967

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/10646-1/105ERKLÆRING/AVTALE

18.04.1983

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2009/685991-1/200ERKLÆRING/AVTALE

16.09.2009

Bestemmelse om fellesområde gangvei mellom Fernanda
Nissensgt og friområde langs Akerselva skal være tilgjengelig for
allmennheten.

Gjelder også senere utskilte parseller fra d.e.

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/349808-1/200BESTEMMELSE OM VEG

02.05.2013

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven

Kristoffer Aamots godkjennes inntil i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo
kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

OVERFØRT FRA: 0301-77/126

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1498244-1/200JORDSKIFTE

29.11.2021 21:00

Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

UTLEIE

Det er tillatt å leie ut boligen ihht. sameiets vedtekter. Ved utleie
av bolig og/eller garasjeplass, skal styret og forretningsfører
skriftlig underrettes. Eventuelt registreringsgebyr til
forretningsfører for utleie dekkes av seksjonseier.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av
reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-4485. Kopi av
reguleringskart kan kan sees hos megler.

Reguleringssak- 201914124: Nydalsveien 15 - Bestilling av
oppstartsmøte - Utvikling av eiendommer og grøntområder
Norwegian Property ASA ønsker å omregulere Nydalsveien 15-17
fra spesialområde bevaring og allmennnyttig formål til
bolig/næring, offentlig park og spesialområde bevaring.
Forslagsstillers hensikt med planarbeidet er å tilrettelegge for
nye, attraktive boliger nær kollektivknutepunkt i Nydalen, samt
etablere park og møteplasser langs Akerselva. Det foreslås riving
av eksisterende hall og etablering av en offentlig park på 1 daa
tilknyttet turdrag og eksisterende badeplass langs Akerselva. Det
foreslås et nytt bygg langs Nydalsveien i 6 - 7 etg, med
kombinert formål bolig og næring/utadrettet
virksomhet i 1.etasje. I tillegg foreslås et frittliggende boligbygg
mot Kristoffer Aamots gate i 4 -5 etg. Eksisterende
parkeringsplass vil erstattes av grønne arealer. Totalt vil planen
legge til rette for ca. 100 boliger og ca. 1000 m2 ny næring i nær
tilknytning til kollektivknutepunktet i Nydalen. For nærmere
informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=201914124](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914124)

Reguleringssak- 201816207: Vitaminveien - Opparbeidelse av
gate - Detaljregulering
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av
Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra
offentlige og fellesprivate samferdselsformål og
forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a.
kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn
(grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.
For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider:
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=201816207](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207)

Reguleringssak- 201918859: Sandakerveien 114 - Planforslag til
politisk behandling - Næring og kontor
Sandakerveien 114 ANS foreslår å omregulere Sandakerveien 114
fra industri til kontor. Hensikten med planen er å bygge to nye
kontorbygg på 6-8 etasjer med utadrettet virksomhet på
gateplan, i tillegg til å sikre gode forbindelser for gående
gjennom planområdet. Ny bebyggelse skal omkranse et
diagonalt gårdsrom/passasje. Det tillates et maksimalt bruksareal
på 18 500 m² BRA. For nærmere informasjon se plan- og bygg
sine hjemmesider:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?>

caseno=201918859

Reguleringssak- 202209898: Nycoveien 1 og 1 B - tilbygg til næringsbygg - dialogfase - saken pauses til 2025
Det foreslås å utvide dagens bebyggelse med en ekstra fløy mot Vitaminveien. Dette vil bidra til å stramme opp situasjonen mot veien og krysset i nordvest, samtidig som skissert bygnings-liv vil harmonere mer med den planlagte boligbebyggelsen innenfor Vitaminveien 6. Det foreslås videre å øke utnyttelsen og regulert høyde innenfor den skisserte planavgrensningen, med den hensikt å legge til rette for en utvidelse av den eksisterende bygningsmassen. Maks tillatt gesims foreslås satt til 30 meter, i samsvar med øvrig etablert og planlagt bebyggelse i området. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209898>

Reguleringssak- 201604130: Sandakerveien 113 - 119 - Avklaringsfase etter nytt offentlig ettersyn - Park, boliger og forretning
For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604130>

Reguleringssak- 201619470: Sandakerveien 121 - Avklaringsfase etter offentlig ettersyn - Oppføring av boliger - Offentlig park
OBOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Sandakerveien 121 fra industri, lager, kontor (trykkeri), forretning, felles gangareal, fellesområde (parkering), felles lekeareal, spesialområde parkbelte i industristrøk, til bolig, offentlig park, forretning, barnehage, tjenesteyting (helse, velvære, treningssenter, kultur, allmennnyttige formål), kontor, bevertning, offentlige friområder og hensynssone bevaring. Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling, og boliger og andre formål på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 7,1daa langs Sandakerveien og ca 700 leiligheter fordelt på tre kvartal med nybygg. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201619470>

Området er i utvikling, og det bør påregnes støy ifm. byggeprosjekter. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))

kr 125 250,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 075 250,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 084 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema 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:

Grunnpakke Borettslag/Sameie (Kr.19 325)
Visninger x 2 (Kr.7 000)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 950 000,-) (Kr.59 400)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Foto (Kr.5 500)
Gebyr for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke Premium (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Totalt kr. (Kr.144 810)

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

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0138

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 bygningssakyndiges 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 deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

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

DITT NYE
HJEM?







Fernanda Nissens gate 5A



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



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













































































Fernanda Nissens gate 5A

Alternativ planløsning:
Åpne vegg mot bod for å etablere en walk-in-garderobe





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

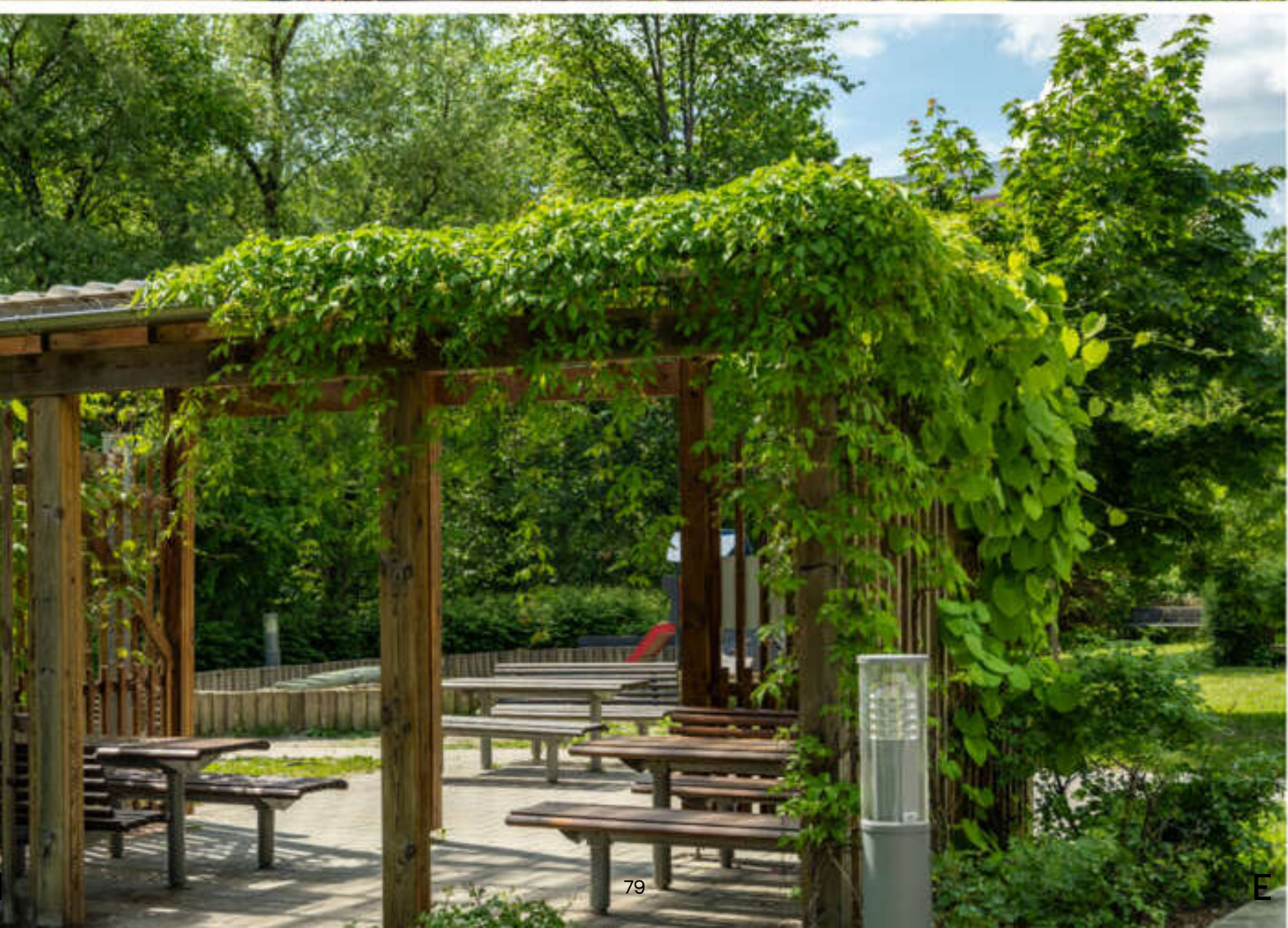






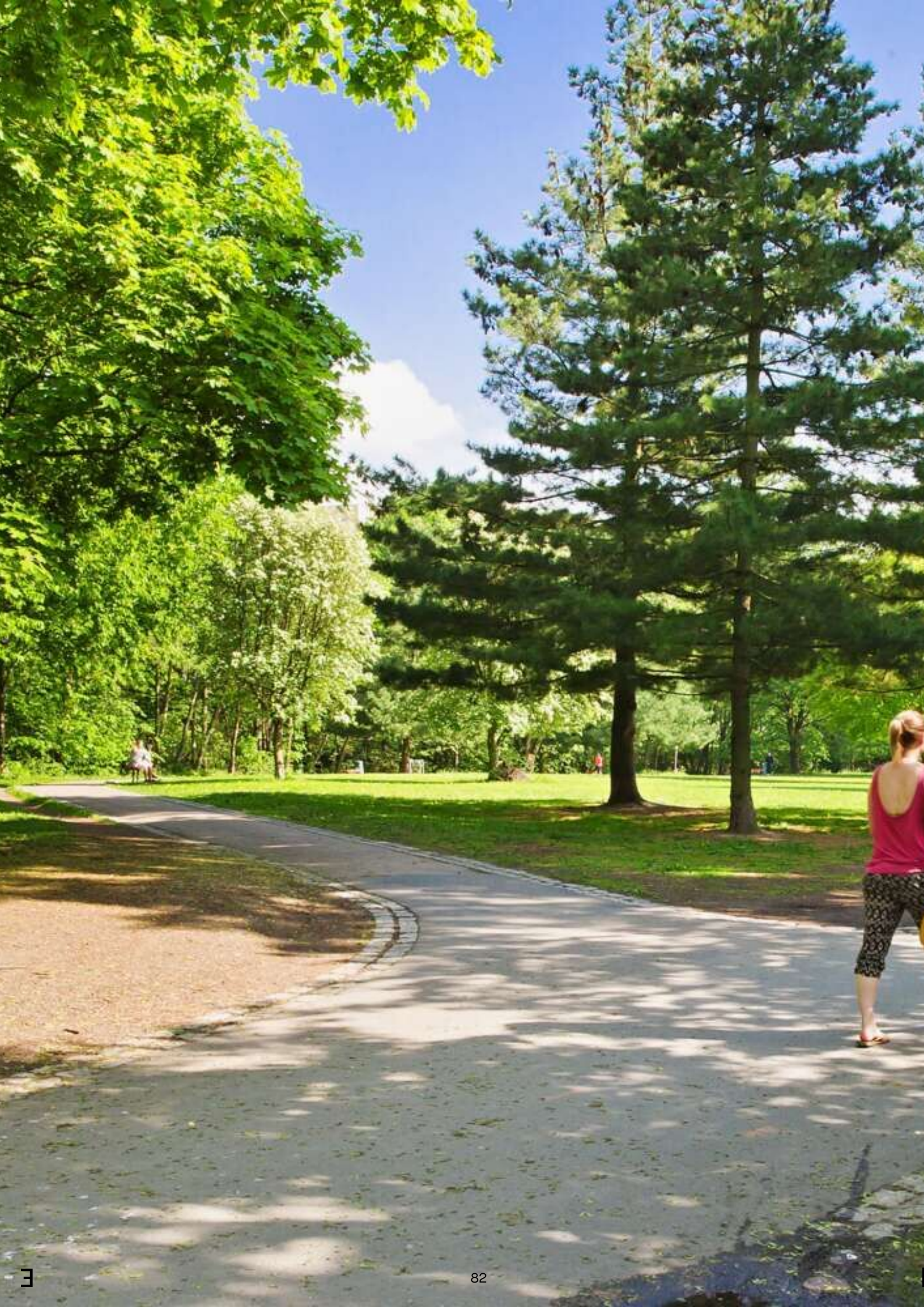






























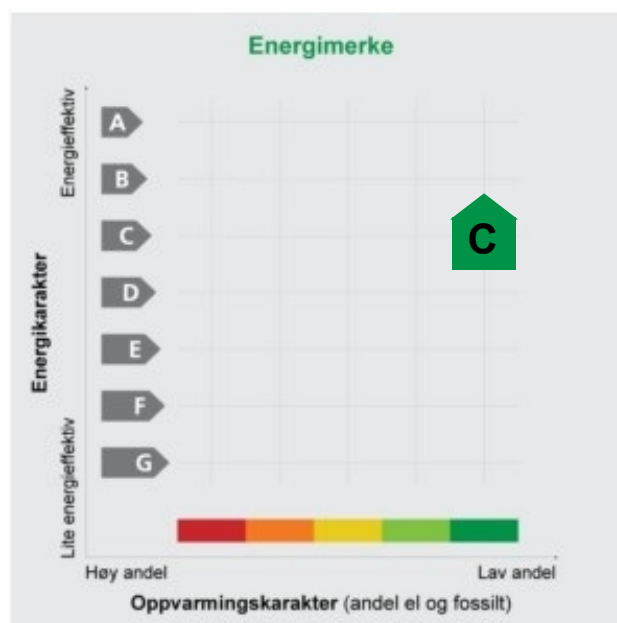


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Fernanda Nissens gate 5A
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	126
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	300327480
Bolignr.	H0103
Merkenr.	5c74a70d-9d5d-45ad-a7c5-68c59144930a
Dato.	30.03.2023



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2014

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 42

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fernanda Nissens gate 5A
Postnr/Sted: 0484 OSLO
Bolignr: H0103
Dato: 30.03.2023 7:41:01
Energimerkenr: 5c74a70d-9d5d-45ad-a7c5-68c59144930a

Gårdsnr: 77
Bruksnr: 126
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 300327480

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av byggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Barbro Renland Nordby

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 173.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets regnskap fra og med årsregnskap 2024.

Vedtak:

Årsmøte vedtar KPMG som revisor.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Barbro Renland Nordby for 2 år.

Valgt ble: Kristin Elisabeth Bonnevie for 2 år.

Protokoll for Sameiet Elvelunden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Barbro Renland Nordby (sign.)	29.05.2024

Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

 Fernanda Nissens gate 5A, 0484 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 77, bnr. 126, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 18333-1793

Referansenummer: WU4873

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i 1.etg. i bygning fra 2014. Sentralt beliggende i Nydalen inntil Akerselva med kun et par minutters gange til både BI og Storo Shoppingsenter. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er busslinje i gaten bortenfor. T-bane stasjon er noen få minutters gange unna. Akerselva med parkområde, gang og sykkelvei i retning både sentrum og Maridalen er like utenfor. Badeplasser i Akerselva i området.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Praktisk innvendig bod. Romslig, overbygget terrasseplattning ut fra stuen. Det er normale dagslysforhold. Standard er fra byggeåret.

Utsyn til området utenfor med bebyggelse og fellesområder.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Adkomst til leiligheten er inn fra åpen gårdsplass. Det er heis i fellesgangen.

Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 2 006

Felleskostnader: Felleskostnader 1 330

Felleskostnader 2 kr. 426

Tilleggsytelser: TV / Bredbånd 250

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Pent opparbeidet tomt med bl.a. asfaltert adkomst til bygningen. Det er stort grøntområde utenfor inntil Akerselva.

Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Norges Eiendommer:

Kirkesogn: Torshov og Lilleborg

Grunnkrets: Sandaker Rode 4

Valgkrets: Fernanda Nissen skole

Skolekrets: Fernanda Nissen

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

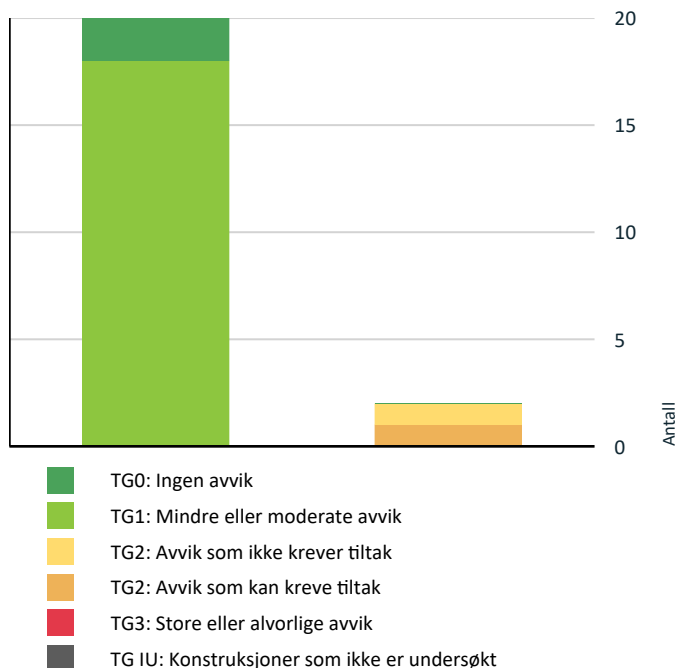
[Gå til side](#)

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

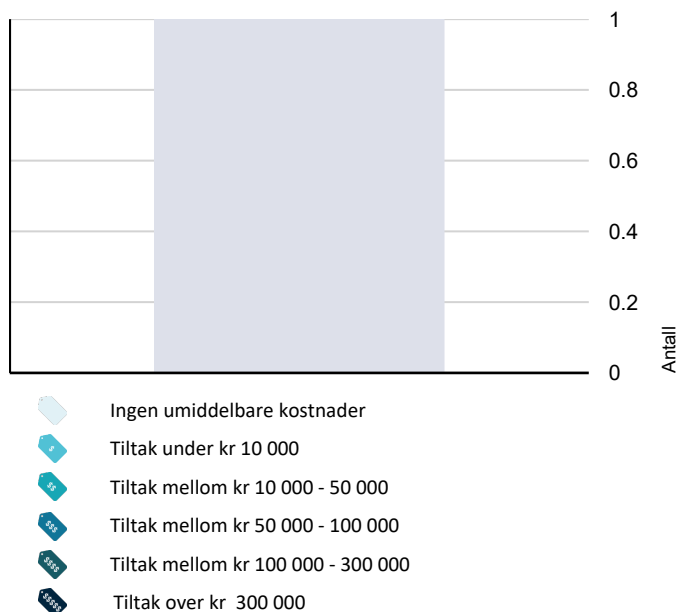
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.

Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt.

byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-

kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og

rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

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

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

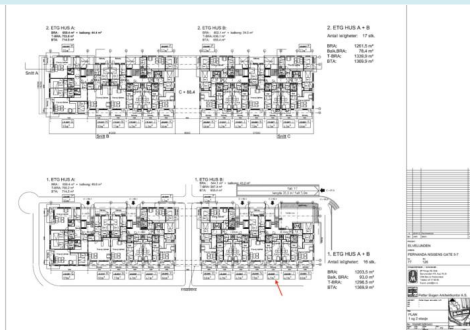


Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår

2014

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsstatus: Ferdigattest

Godkjent dato: 18.10.2012

Igangsatt dato: 15.02.2013

Kilde: Kartverket

Vedlikehold

Vedlikehold:

I 2023 ble det utført inspeksjon av alle avløpsrør og ventilasjonskanaler i bygget. Alle rør og kanaler ble rensset høsten 2023. Etter rens har flere seksjoner opplevd redusert kvalitet på ventilasjon. Firmaet som utførte rensen gikk deretter over alle spjeld som kunne vært påvirket av dem. Det er fremdeles noen seksjoner som opplever redusert ventilasjon – arbeidet med dette fortsetter. Seksjoner som er påvirket er kartlagt, og teknikker vil foreta en justering av spjeld knyttet til tilhørende ventilasjonssjakter. Dette innebærer justering av tilluft- og avtrekksspjeld slik at eventuell ubalanse i anlegget blir utjevnet. I tillegg til rutinemessig service av ventilasjonsanlegg er det utført større utbedringer av hele anlegget. Ventilasjonsaggregatene - i kjelleren under 5 og 7 - er grundig gjennomgått der begge aggregatene er overhaldt. Anlegget med viftemotorer på taket som styrer kjøkkenavtrekk er grundig gjennomgått og enkelte er byttet. Kanaler på taket knyttet til disse er byttet. I forrige styreperiode ble det tilrettelagt for rens og bytte av pumper i pumpekummen i bodareal i U2. Disse har fungert dårlig og har hatt lite ettersyn. Pumpekummen og tilknyttede rør i U2 er rensset og lensepumpene i pumpekummen er i sin helhet byttet. Det er lagt inn årlig ettersyn i serviceavtale. Luftutskilleren som skiller ut luft fra fjernvarmeanlegget som forsyner radiatorer med varmtvann er rensset da den trolig ikke har vært rensset i sin levetid. Det er lagt inn årlig service av denne for å forsikre tilfredsstillende funksjon. Dette skal bidra til mer effektiv varme og mindre luft i anlegget. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan av USBL som skal sikre et forutsigbart vedlikehold av sameiets bygningsdeler og elementer i en 10 års periode. I hovedsak er tiltak vurdert i forhold til tilstand avdekket på befaring, samt levetidsbetraktninger for de ulike bygningsdelene. Dette blir et nyttig hjelpemiddel for styret i tiden fremover.

UTVENDIG

Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2013. Både fast karm og hengslede vinduer.

Tilstandsrapport



Vindustype

Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås.



Inngangsdør



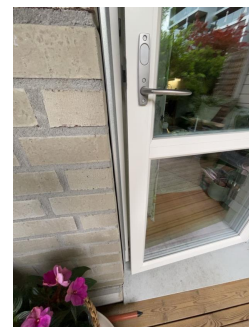
Inngangsdør

Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert 2013.



Terrassedør



Terrassedør

Terrasseplattning

Terrasse med adkomst fra stuen.
Bygget med impregneret treverk. Betong forstøtningsmur. Overbygget terrasse.
Ved nedbør er det avrenning til grunnen.

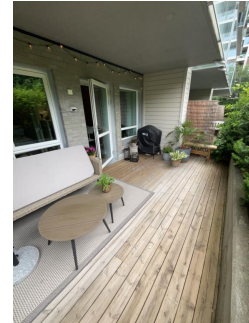
Rekkverk høyde: Ikke aktuelt pga. på bakkeplan.

Tregulvet fremstår som normalt vær- og bruksslitt.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse



Terrassegulv

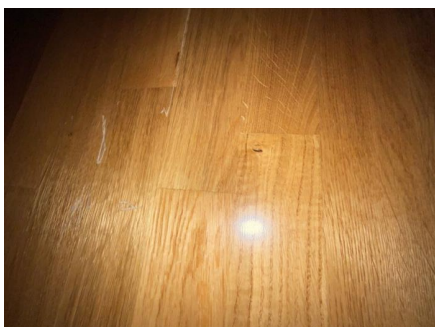
INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på badet. Enkelte sår/bruksmerker/riper har ingen praktisk betydning mht. bruk.

Veggflater består av: Malt betong. Malte plater. Fliser på bad.

Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på bad.



Enkelte sår/bruksmerker/riper har ingen praktisk betydning mht. bruk.

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

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

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

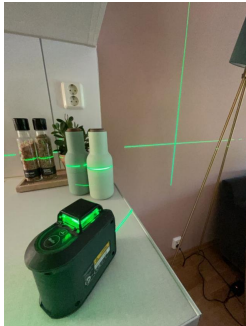
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

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

Tilstandsrapport

Størst avvik: 7 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



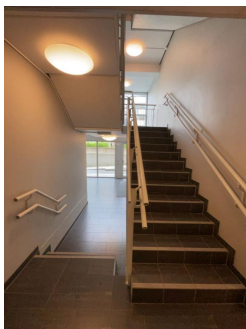
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

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

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Heis.



Støpte trapper i fellesgang.

Heis



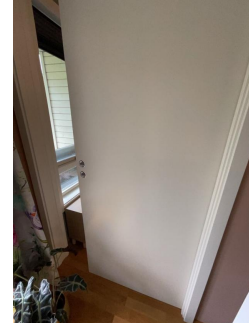
Innvendige dører

Slagdører. Skyvedør.

Tilstandsrapport



Slagdører



Skyvedør

VÅTROM

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet er et plassbygget baderom utført av entreprenør.

Det er utstedt FDV-dokumentasjon fra utførende/entreprenør.



Baderom



Baderom

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Te 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflate



Himling

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 21 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

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

Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder. Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Bom i enkelte fliser.

Det er svakt motfall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Tilstandsrapport



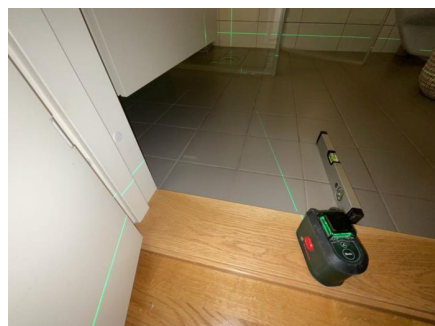
Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Svakt motfall ved dørterskel i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt. Det er en synlig dukmansjett under klemring og dermed smøremembran på gulv. Det skal alltid benyttes smøremembran på vegger.

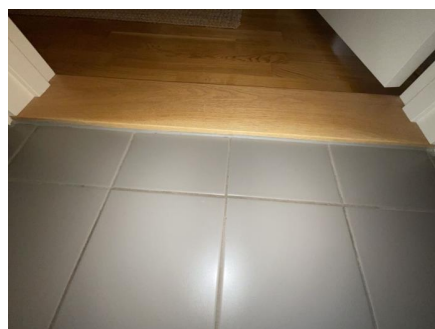
Levetidsbetraktning:

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

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



Sluk



Overgang ved dørterskel.

1. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, ikke synlig dreusspalte under toalettet. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur. Opplegg til vaskemaskin.

MERK: Det er ikke synlig dreusspalte i vegg under toalettet dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Tilstandsrapport



Toalett



Ikke synlig drensspalte under toalettsisterne.



Servantskap



Dusj

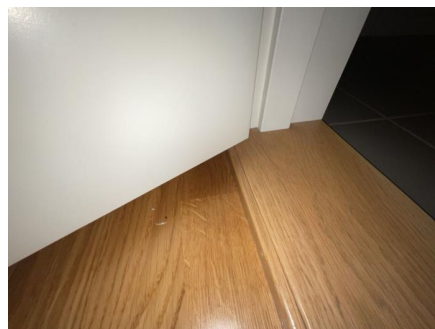
1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet bygningens felles balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk fra baderommet blir justert av fagmann etter takstbefaring i regi av sameiet.



Avtreksventil



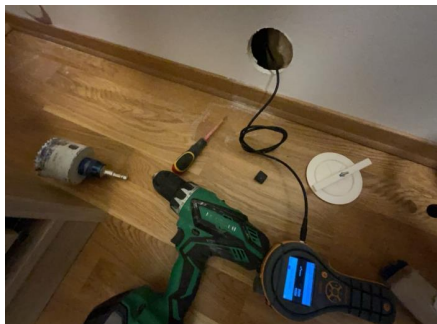
Luftespalte under dørrbladet.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i innvendig bod mot baksiden av dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater, stålkummer med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.



Koketopp



Kjøkken

1.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Ventilator av typen med spjeld som er tilknyttet bygningens felles balanserte ventilasjonsanlegg. Ble testet og fremstod som velfungerende.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i vegg utenfor baderommet.

Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Mangler, bør skaffes.

Hovedstoppekran for leiligheten: I fordelerskap, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

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

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

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

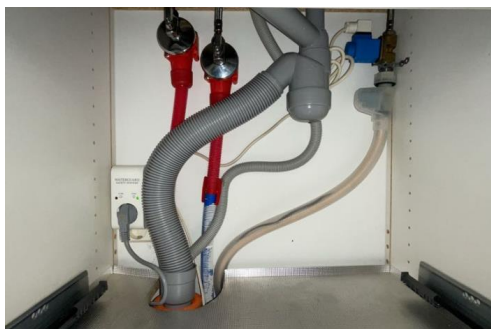
Røranvisning mangler, følger normalt leiligheten.

Konsekvens/tiltak

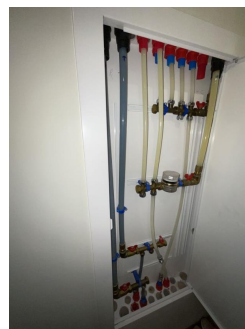
- Tiltak:

Skaffe røranvisning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lekkasjestopper på kjøkken.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret. Ikke besiktiget pga. skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun pga. alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i bygningen. Tilluftsventiler og avtrekksventiler. Rens av ventilasjonskanaler i 2023 utført av firma i regi av sameiet. Avtrekksventilasjon i leiligheten blir justert av fagmann etter takstbefaring i regi av sameiet.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på baderom. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.

Tilstandsrapport



Termostadbryter for varmekabler.

Varmesentral

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

Varmtvannstank

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

Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper.
Komfyrvakt.
Sprinkleranlegg.
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.



Komfyrvakt



Sprinklerdyse

Vannbåren varme

Vannbåren radiator.

Tilstandsrapport



Type radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i leiligheten.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Hovedsikring: Ikke opplyst i el.skap
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ved bygging.

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

Ja

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

Ja Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider i leiligheten er ikke sett av takstmann.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

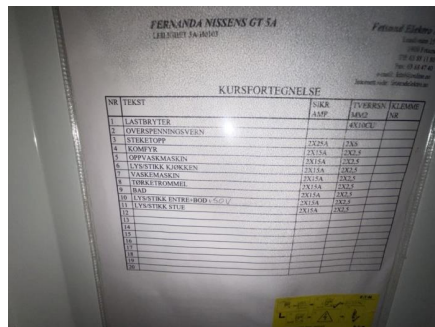
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år.



El.skap og signalskap.



Kursanvisning

🔧 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg.

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



Brannvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

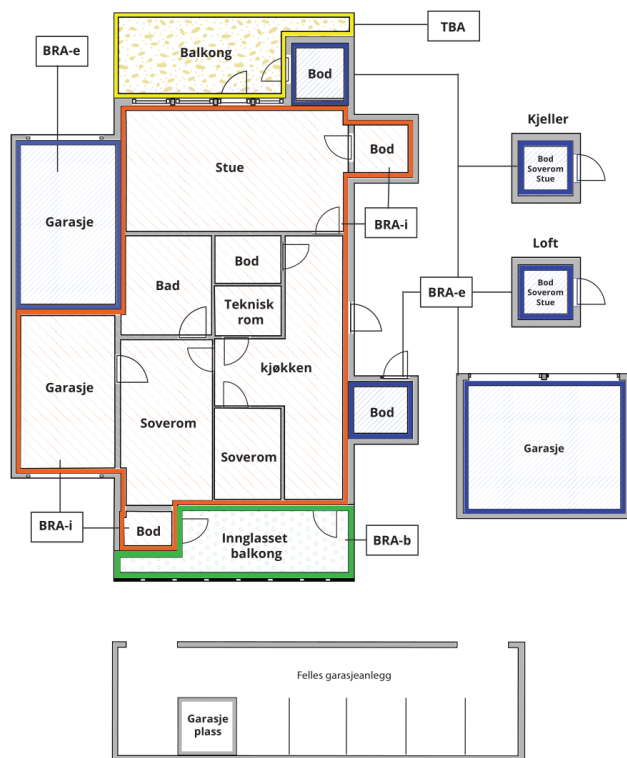
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje, leilighet	42			42	14		42
Kjellerbod		7		7			7
SUM	42	7			14		49
SUM BRA	49						

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasseplatting er 14m² (TBA).

Kjellerbod 6,7m² er avrundet opp til nærmeste hele tall 7m² (BRA-e).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,51m i stue/kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	39	3

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anne Humlebrekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	126		3	4851 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Fernanda Nissens gate 5A

Hjemmelshaver

Humblebrekke, Anne

Kommentar

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0
Evt. andel formue er ikke kjent for takstmann.

Boligselskap

Sameiet Elvelunden

Eierandel

42 / 7863

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

914485126

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles trappegang inn fra åpen gårds plass/gangvei foran bygningen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Friområde/park

S-4793

Vedtatt: 03.09.2014

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Veg

S-4484

Vedtatt: 11.11.2009

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Turvei/skiløype

S-4485

Vedtatt: 11.11.2009

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Felles gangareal

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring NUF

Avtalenr

SP5436186

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU4873>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240138
Adresse	Fernanda Nissens gate 5A		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr SP5436186
Selger 1 Fornavn	Anne	Etternavn	Humblebrekke

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Power Clean

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I regi av sameiet ble det gjennomført inspeksjon av alle avløpsrør og ventilasjonskanaler i bygget. Alle rør og kanaler ble renset høsten 2023.

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

JM Norge

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Reparasjon av sprekker på fasadepussen vår/høst 2023. Kom ikke til alle steder med lift. Arbeidet er avtalt fullført i 2024 med stilas. Planen er at de starter i uke 22, og skal ferdigstilles innen 3-4 uker.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Ny termostat på bad, ble byttet i mars 2024. Det ble utført av AB elektro.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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



INNKALLING 2024

Sameiet Elvelunden

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00

Bjølshjemmet, Mor go'hjertas vei 22

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Elvelunden

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bytte av revisor

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 173 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Usbl har rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret innstiller på at KPMG tar revisjon av sameiets regnskap fra og med årsregnskap 2024.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar KPMG som revisor.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt (2023-2025)
Styremedlem, Erik Telle (2023-2025)
Styremedlem, Gunnhild Blostrupmoen (2023-2024) - på valg
Styremedlem, Lise Nymoen (2023-2025)
Styremedlem, Hanne Fagereng (2022-2024) - på valg
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg (2023-2025)
Varamedlem, Tone Beate Windingstad (2023-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2026.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Elvelunden

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 201 320	3 981 395	4 196 616	4 216 319
Annen driftsinntekt	2	56 178	49 023	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		4 257 498	4 030 418	4 246 616	4 266 319
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 890	24 843	191 690	201 272
Avskrivninger	10	47 145	52 562	47 144	47 142
Konsulenttjenester	4	161 491	150 829	166 603	180 600
Rep og vedlikehold	5	1 125 835	524 992	700 500	782 000
Forsikringer		249 444	214 176	229 000	259 046
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	277 787	261 105	305 000	320 000
Energi og fyring	7	1 316 032	1 469 306	1 700 000	1 600 000
Kabel-TV og telefoni		318 768	399 276	345 000	320 000
Driftskostnader	8	322 740	268 341	260 001	453 901
Andre driftskostnader	9	122 221	176 554	97 300	111 799
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		404	0	0	0
Sum driftskostnader		4 124 758	3 541 983	4 042 238	4 275 760
Driftsresultat før finansposter		132 740	488 435	204 378	-9 441
Finansielle poster					
Finansinntekt		13 128	3 130	0	0
Finanskostnad		379	701	0	0
Sum finansposter		12 749	2 430	0	0
Årsresultat		145 489	490 864	204 378	-9 441
Overført til annen egenkapital	11	-70 155	290 864	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	215 643	200 000	0	0
Sum disponering		145 489	490 864	0	0

Balanse 31.12.2023

Sameiet Elvelunden

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	10	205 227	252 371
Sum varige driftsmidler		205 227	252 371
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		868 315	455 725
Sum finansielle anleggsmidler		868 315	455 725
Sum anleggsmidler		1 073 542	708 097
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		50 841	231 190
Kundefordringer		26 218	1 324
Andre fordringer		1 000	1 000
Sum fordringer		78 058	233 514
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 351 987	1 796 173
Sum omløpsmidler		1 430 045	2 029 687
SUM EIENDELER		2 503 587	2 737 783

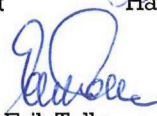
Balanse 31.12.2023

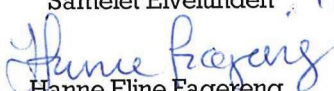
Sameiet Elvelunden

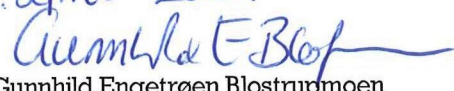
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 194 097	1 264 252
Vedlikeholdsfond	11	1 068 315	852 672
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		2 262 413	2 116 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-18 121	431 157
Annen kortsiktig gjeld	12	259 295	189 703
Sum kortsiktig gjeld		241 174	620 860
Sum gjeld		241 174	620 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 503 587	2 737 783


Jo Håvard Andresen Vogt
Styrets leder


Erik Telle
Styremedlem

Sameiet Elvelunden

Hanne Eline Fagereng
Styremedlem

10. april 2024

Gunnhild Engetrøen Blostrupmoen
Styremedlem

Lise Nymoen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 874 816	2 687 452	2 875 000	2 874 999
3606	Kabel TV/bredbånd	345 000	345 000	345 000	345 000
3607	Garasje	50 816	51 672	50 616	69 120
3608	Parkeringsplasser	7 084	6 200	6 000	7 200
3631	Fjernvarme	923 604	860 582	920 000	920 000
3632	Strøm	0	30 489	0	0
Sum felleskostnader		4 201 320	3 981 395	4 196 616	4 216 319

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	49 023	0	0
El bil/ladeanlegg	56 178	0	50 000	50 000
Sum andre driftsinntekter	56 178	49 023	50 000	50 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen fordel i arbeidsforhold	113	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	160 176	160 000	168 000	176 400
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	-157 717	0	0
Arbeidsgiveravgift	22 601	22 560	23 690	24 872
Sum lønnskostnader	182 890	24 843	191 690	201 272

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning for styremøte kr. 1 608. ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 250	6 238	6 600	6 600
Forretningsførerhonorar	89 588	95 660	100 003	150 000
Juridisk bistand	0	19 531	20 000	0
Vedlikeholdsplan	37 375	0	0	0
Vakthold/securitas	28 279	29 400	40 000	24 000
Sum konsulenttjenester	161 491	150 829	166 603	180 600

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	45 775	0	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	156 597	44 918	135 500	130 000
Vedlikehold elektro	15 615	24 760	20 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	13 153	825	30 000	50 000
Vedlikehold heis	246 654	164 591	170 000	200 000
Vedlikehold garasjer	47 241	21 903	25 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	13 799	25 000	0
Vedlikehold ventilasjon	446 963	73 772	60 000	100 000
Vedlikehold brannsikring	140 235	165 368	180 000	147 000
Dugnadskostnader	3 603	2 619	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Større	0	12 438	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 125 835	524 992	700 500	782 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	277 787	261 105	305 000	320 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	277 787	261 105	305 000	320 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	375 701	455 291	500 000	400 000
Fjernvarme	940 331	1 014 015	1 200 000	1 200 000
Sum energi og fyring	1 316 032	1 469 306	1 700 000	1 600 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	116 465	128 704	104 000	141 609
Renholdstjenester	142 495	88 906	106 000	209 877
Snøbrøyting/strøing/feieing	63 781	34 529	50 000	68 000
Gressklipping	0	16 201	1	34 415
Sum driftskostnader	322 740	268 341	260 001	453 901

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	94 646	107 799	50 000	70 000
Lyspærer, sikringer etc	5 430	28 089	4 000	3 999
Verktøy og redskaper	0	198	0	0
Nøkler, låser og skilt	830	13 434	20 000	2 000
Lisenser/software	8 448	8 380	500	21 000
Kostnader tillitsvalgte	1 608	1 895	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	2 893	8 960	15 000	5 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 367	7 800	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	122 221	176 554	97 300	111 799

Note 10 Anleggsmidler

	Elbil infrastruktur	Nødllys
Anskaffelseskost pr.01.01	267 945	101 750
Anskaffelseskost pr.31.12	267 945	101 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 794	20 349
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	91 548	72 921
Bokført verdi pr.31.12	176 398	28 829
Anskaffelsesår	2020	2020

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 116 924	1 626 059
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-70 155	290 864
Overført til vedlikeholdsfond	215 643	200 000
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 262 412	2 116 924
Vedlikeholdsfond 31.12	1 068 315	1 068 315
Annen egenkapital 31.12	1 194 097	1 264 252
Sum egenkapital 31.12	2 262 413	2 116 924

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	0	189 703
Avsatte påløpte kostnader	259 295	0
Sum annen kortsiktig gjeld	259 295	189 703

Note 13 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 408 827	1 068 455
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	145 489	490 864
Tilbakeføring av avskrivning	47 145	52 562
Endringer i andre langsiktige poster	-412 589	-203 054
B. Årets endring i arbeidskapital	-219 956	340 373
C. Arbeidskapital 31.12	1 188 871	1 408 827
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 430 045	2 029 687
- Kortsiktig gjeld	241 174	620 860
= Arbeidskapital 31.12	1 188 871	1 408 827

Til årsmøtet i Sameiet Elvelunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvelunden som viser et overskudd på NOK 145 489. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/26/2024 17:36:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsmelding 2023 - Sameiet Elvelunden

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Håvard Andresen Vogt
Styremedlem, Erik Telle
Styremedlem, Gunnhild Blostrupmoen
Styremedlem, Lise Nymoen
Styremedlem, Hanne Fagereng
Varamedlem, Tone Johanne Arneberg
Varamedlem, Tone Beate Windingstad

Styret i Sameiet Elvelunden består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Elvelunden er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvelunden ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914485126
Sameiet Elvelunden består av 115 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er SLM REVISJON AS.

Forsikring

Sameiet Elvelunden er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5436186.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukking i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mulige farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet Elvelunden bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Jevnlig kontroll av Brann- og EL-anlegg (egenkontroll av styret og funksjonstest av servicepartner)
- Jevnlig Tilstandskontroll av fellesområder som lekeplass og pergola
- Årlig kontroll av heisanlegg utført av servicepartner. Heisanlegg er oppgradert til å fungere med 4G nett for nødkommunikasjon.
- Årlig kontroll og service av energisentral
- Årlig kontroll og service av VVS-anlegg, halvårlig kontroll av sprinkler. Det er lagt inn ekstra årlig service av luftutskillende system for vannbåren varme for at dette skal fungere optimalt for å forhindre luft i systemet og kalde radiatorer.
- Årlig egenkontroll av bygning.
- Lensepumper i pumpekum i U2 er byttet ut og underlagt årlig kontroll av VVS for å forsikre funksjon og forhindre oversvømmelse i U2.
- Sprukne varmebatterier som forsyner bod- og parkeringsarealer med varme er i under utbedring. Ferdigstilles i 24 (reklamert inn til JM, utført av JM)
- Sprinkelanlegg og nytt glykolanlegg i parkeringsareal er utbedret for å imøtekomme gjeldende standard (reklamert inn til JM, utført av JM)

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte i mai 2023 har styret hatt månedlige møter med unntak av sommerferie i juli. Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

JM Norge

Styret har fulgt opp forliksavtalen som ble inngått 18. august 2021. Det ble utført arbeid på fasade for å reparere sprekker i fasadepussen våren 2022. Arbeidet ble ikke utført tilfredsstillende. JM Norge utførte en dronefotografering av bygget som bekreftet dette. Vår/høst 2023 ble arbeidet gjenopptatt. JM, sammen med sine leverandører, avgjorde at det var tilstrekkelig å komme til alle sprekkenes med lift. Dette viste seg å være feil, og arbeidene ble dermed ikke ferdigstilt i 2023. Arbeidet fullføres etter planen i 2024 med stillas på de gjenværende sprekkenes. JM skal iht. forliksavtalen sørge for at bygget er i forskriftsmessig stand iht. gjeldende brannkonsept. Dette har ikke JM utført på en tilfredsstillende måte, og vil fullføre arbeidene i 2024. Dette innebærer enkelte utbedringer på sprinkelanlegget i U1 og U2.

Det er blitt avdekket 3 sprukne varmebatterier tilknyttet ventilasjonsanlegget som følge av feil utførelse. JM har erkjent feilen og har i 23/24 arbeidet med å utbedre dette. Dette vil bli ferdigstilt i 2024.

Samarbeidet med JM Norge er fremdeles utfordrende, og krever mye purring og oppfølging. Styret holder fremdeles igjen midler iht. forliksavtalen.

Vedlikehold

I 2023 ble det utført inspeksjon av alle avløpsrør og ventilasjonskanaler i bygget. Alle rør og kanaler ble rensset høsten 2023. Etter rens har flere seksjoner opplevd redusert kvalitet på ventilasjon. Firmaet som utførte rensen gikk deretter over alle spjeld som kunne vært påvirket av dem. Det er fremdeles noen seksjoner som opplever redusert ventilasjon – arbeidet med dette fortsetter. Seksjoner som er påvirket er kartlagt, og teknikker vil foreta en justering av spjeld knyttet til tilhørende ventilasjonssjakter. Dette innebærer justering av tilluft- og avtrekksspjeld slik at eventuell ubalanse i anlegget blir utjevnet.

I tillegg til rutinemessig service av ventilasjonsanlegg er det utført større utbedringer av hele anlegget. Ventilasjonsaggregatene - i kjelleren under 5 og 7 - er grundig gjennomgått der begge aggregatene er overhålt. Anlegget med viftemotorer på taket som styrer kjøkkenavtrekk er grundig gjennomgått og enkelte er byttet. Kanaler på taket knyttet til disse er byttet.

I forrige styreperiode ble det tilrettelagt for rens og bytte av pumper i pumpekummen i bodareal i U2. Disse har fungert dårlig og har hatt lite ettersyn. Pumpekummen og tilknyttede rør i U2 er rensset og lensepumpene i pumpekummen er i sin helhet byttet. Det er lagt inn årlig ettersyn i serviceavtale.

Luftutskilleren som skiller ut luft fra fjernvarmeanlegget som forsyner radiatorer med varmtvann er rensset da den trolig ikke har vært rensset i sin levetid. Det er lagt inn årlig service av denne for å forsikre tilfredsstillende funksjon. Dette skal bidra til mer effektiv varme og mindre luft i anlegget.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan av USBL som skal sikre et forutsigbart vedlikehold av sameiets bygningsdeler og elementer i en 10 års periode. I hovedsak er tiltak vurdert i forhold til tilstand avdekket på befaring, samt levetidsbetraktninger for de ulike bygningsdelene. Dette blir et nyttig hjelpemiddel for styret i tiden fremover.

Det er utarbeidet en HMS-plan – Bevar-HMS – for styret som er et internkontrollsystem for sameiet. Denne planen er et hjelpemiddel for styret slik at sameiet blir driftet på en

forsvarlig måte i forbindelse med HMS og funksjon.

Vaktmester og renhold

Tjenestene har i perioden vært utført av Driftshjelp og Rene Rom. Styret har hatt kontinuerlig oppfølging av avtalen for å sikre at det er god kvalitet på tjenestene.

Det har vært et utfordrende samarbeid med flere uenigheter, dårlig kvalitet og lite innsats for vårt sameie. Styret har derfor avgjort å bytte ut leverandør av disse tjenestene, og etter en prosess med å evaluere ulike aktører er vi i gang med å inngå en avtale med Majorservice. Vi har fått til en god avtale med definerte oppgaver, og har tro på at dette kan bli et godt samarbeid. Oppstart med ny vaktmester og renholder blir etter sommeren.

Forretningsfører

Vår tidligere forretningsfører hadde over en lengre periode problemer med å levere de tjenestene de skulle. Blant annet satt styret og beboere uten noe fungerende styre- og beboerportal. Dette forringet styrets arbeid da vi mistet en god del informasjon, og gjorde informasjonsflyten svært dårlig. I den forbindelse ble det avgjort å bytte forretningsfører, og etter en prosess med å evaluere ulike aktører falt valget på USBL, som vi har samarbeidet med siden starten av 2024. Vi er fremdeles tidlig i samarbeidet, men vi har nå et godt etablert system og gode forutsetninger for videre styrearbeid.

Dugnad

Dugnaden ble satt til 14. mai 2024. I den forbindelse ble det bestilt containere for privat og felles avfall. Det var et veldig bra oppmøte på dugnaden der vi fikk utført en rekke nyttige oppgaver. Det er veldig hyggelig at mange bryr seg og gjør en innsats for sameiet.

Innbrudd og skader

Styret har ikke mottatt noe varsel om innbrudd i perioden.

Utleie

Styret har jobbet med å få en ajourført oversikt over alle utleieforhold i sameiet. Beboerportalen – Bonabo – forenkler dette arbeidet, og styret oppfordrer alle utleieryttere til å legge inn sine leietakere. Oversikten vi har i dag er god, men ikke komplett.

Regnskap 2023

Sameiet har et overskudd på kr 145 489 i 2023.

Perioden har vært preget av en del vedlikehold som har vært mer kostbart enn antatt. Dette fører til at vi ligger over budsjett. Energikostnadene har derimot vært lavere enn antatt, noe som gjør at vi allikevel havner godt innenfor budsjettet, selv med avsetninger til vårt vedlikeholdsfond.

Styret har valgt å disponere overskudd med kr 215 643 til vedlikeholdsfond, 200 000 kr pluss renter for bankkonto vedlikeholdsfond i 2022 og 2023, og resterende dekkes fra annen egenkapital.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Elvelunden

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Bjølsenhjemmet, Mor go'hjertas vei 22

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVELUNDEN

Vedtatt i konstituerende seksjonseiermøte den 17.09.2014 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret på årsmøtet 25.08.2022.

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvelunden og har adresse Fernanda Nissens gate 5-7, Oslo.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet Elvelunden er et eierseksjonssameie som omfatter eiendommen gnr 77 bnr 126 i Oslo med påstående bygninger.

Eiendommen er seksjonert i 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Næringsseksjonen omfatter 72 parkeringsplasser.

Hver boligseksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet ene-rett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod i underetasje

i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 26. februar 2014.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 77, bnr 126 .

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/næringsseksjoner, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre felles-rom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er nye eier/leietaker.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G (folketrygdens grunn-beløp), jfr eierseksjonslovens § 31.

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens jfr. kapittel IV Reseksjonering

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- innsiden av balkongbrystninger
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.
- vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen
- vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for

- all automatikk, maskiner og utstyr for lys, brannslukning osv
- elektriske ledninger fra og med garasjens sikringsboks
- ventilasjonsanlegg for garasjedelen
- nedkjøringsrampe (brøyting, strøing med mer)
- garasjeport med automatikk

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

6. Fordeling av felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader som fra leverandøren faktureres med stykkpris, skal faktureres

med samme beløp/like beløp for alle tilknyttede seksjoner. Dette gjelder blant annet kostnader til "grunnpakke" Kabel-TV/internett.

Kostnadene som knytter seg til drift og vedlikehold av seksjon 116 næringsseksjonen /garasjeanlegget fordeles med likt beløp pr plass for dem som har bruksrett til garasjeplass.

Andelen av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 25 % av arealet, dvs med 300 m2 BRA iht den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

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

Kostnader knyttet direkte til garasjeanlegget gjelder blant annet:

- kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal
- kostnader til indre vedlikehold av garasjeseksjonen
- kostnader til strøm, lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjeanlegget
- vaktmestertjenester, brøyting, strøing og renhold av garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer.

7. Årsmøter

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- Behandle styrets årsberetning og behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets honorar
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som nevnt i innkallingen til møtet

Primært skal seksjonseiere velges til verv i sameiet, men det er åpent for at verv kan tas av eksterne personer/foretak utenfor sameiet. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

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

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte

stemmer. Hver boligseksjon har én stemme.

Næringsseksjonen har 3 stemmer. Eierne av næringsseksjonen må før årsmøtets begynnelse utpeke én som skal utøve stemmeretten på alle eiernes vegne.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves uttrykkelig si seg enig tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

9. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen kan skje elektronisk. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkalling til seksjonseiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen styret har satt. Jfr. punkt 7.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, herav en leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlem tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. For at et vedtak skal være gyldig, må minst halvparten av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Styret og den person styret selv velger fra styret representerer alle sameiets seksjonseiere i veilaget for Fernanda Nissens gate.

Inhabilitet

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11. Pålegg om salg og fravikelse

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.

Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

12. Garasje - seksjonsnummer 116

Garasjen består av 72 garasjeplasser beliggende i to etasjer.

Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i garasjeanlegget har én ideell eierandel som utgjør 1/72 av seksjonsnummer 116.

Plassene kan leies ut, men seksjonseiere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Eventuelt salg av plasser kan kun skje til andre seksjonseiere.

Eierandeler i garasjeseksjonen kan ikke pantsettes.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan ikke benyttes av seksjonseiere som ikke har ervervet særskilt rett til parkering ved kjøp eller leie.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

HC-plass

Dersom en seksjonseier som disponerer garasjeplass, får behov for plass tilpasset funksjonshemmede, får seksjonseieren rett til å bytte sin ordinære plass mot en HC-plass så lenge behovet er tilstede. Dette forutsetter at HC-plass er tilgjengelig og ikke disponert av personer med tilsvarende behov. Er det flere HC-plasser tilgjengelig når behovet oppstår, skal bytte skje ved loddtrekning blant de tilgjengelige HC-plassene.

Lading av kjøretøy

En sameier kan installere ladestasjon (mode 3) for el-bil og ladbare hybridbiler i tilknytning til parkeringsplass som sameieren har rett til å disponere.

Styret inngår avtale med fellesleverandør av ladetjenester på vegne av sameiet.

Ladestasjonen skal kobles til felles ladeinfrastruktur og sameieren kan kun bestille ladestasjon fra sameiets fellesleverandør av ladetjenester. Lading av elbil eller ladbare hybrider utenom felles ladeinfrastruktur er ikke tillatt. Ladestasjoner (mode 3 og mode 2 med industrikontakt) som er etablert før installasjonen av felles ladeinfrastruktur kan fortsatt benyttes, frem til det oppstår utfordringer med kapasiteten på strøminntaket til sameiet.

Ladestasjonen og installasjon bekostes av den enkelte sameier. Sameieren råder fullt og helt over sin ladestasjon ved salg og bytte av parkeringsplass.

Forbruk av strøm og kostnader med ladetjenesten faktureres den enkelte sameier i henhold til den enhver tid gjeldene fellesavtale med leverandør av ladetjenester.

13. Forretningsfører

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

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasje plass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører for utleie dekkes av seksjonseier.

Ved utleie av bolig/garasje plass (-er) skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og andre vedtak i årsmøter og styremøter.

Kortidsutleie begrenses til 60 døgn, uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Styret kan unntaksvis og ved særlige behov godkjenne utleie i ytterligere 30 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn, jf. Eierseksjonsloven §24. Ved kortidsutleie skal utleier melde ifra til styret og forretningsfører når, hvor lenge og hvem som skal leie den enkelte boligen. Ved korttidsleie tillates det ikke å dele sameiets adgangskoder eller lignende, uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

15. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller seksjonseiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

For å ivareta en helhetlig fasade, skal utvendig solskjerming kun leveres av én produsent og i én standard farge, på forhånd godkjent av styret.

For å ivareta en helhetlig innvendig fasade i hver oppgang skal postkasseskilt kun leveres av én produsent og håndteres av styret. Kostnaden for postkasseskilt tilfaller den enkelte seksjonseier.

16. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjons-eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

17. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

18. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

19. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Elvelunden

1. GENERELT:

Formålet med husordensregler er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor alle tar hensyn til hverandre, og ingen tar seg til rette på andres bekostning

2. BRUK AV LEILIGHETEN:

2.1 Sameiere/beboere er ansvarlige for de som gis adgang til seksjonen, og at disse følger vedtektsbestemmelser og husordensregler

2.2 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for **ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00**

2.3 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill

2.4 Bruk av balkongen/uteplassen til uvanlig lagring er ikke tillatt. Tørrking eller oppheng av tøy skal ikke være til sjenanse for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt

2.5 Inngangsparti og trapper må ikke opptas med gjenstander, så som søppelposer, sykler og barnevogner etc. Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges direkte i siloer

2.6 Musikkopplæring og støy som er til sjenanse for andre er ikke tillatt

3. BRUK AV GARASJEPLASS:

3.1 På vinteren må biler børstes fri for snø før nedkjøring i garasjeanlegget. Dette for å unngå for mye fukt i garasjen

3.2 Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til annet enn parkering av motorvogn/tilhenger/transportmidler innenfor egen oppmerket plass. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet

4. PARABOLER, UTENDØRSLYS, BLOMSTERKASSER OG MARKISER:

Se vedtekter.

All montering utomhus har innvirkning på fasade og skal godkjennes av styret. Ingenting skal monteres, eller henges på, verandarekkverk eller balkongglass. Julebelysning på rekkverk er tillatt.

5. DYREHOLD:

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal det tilstrebes at det ikke forekommer avføring på sameiets eiendom

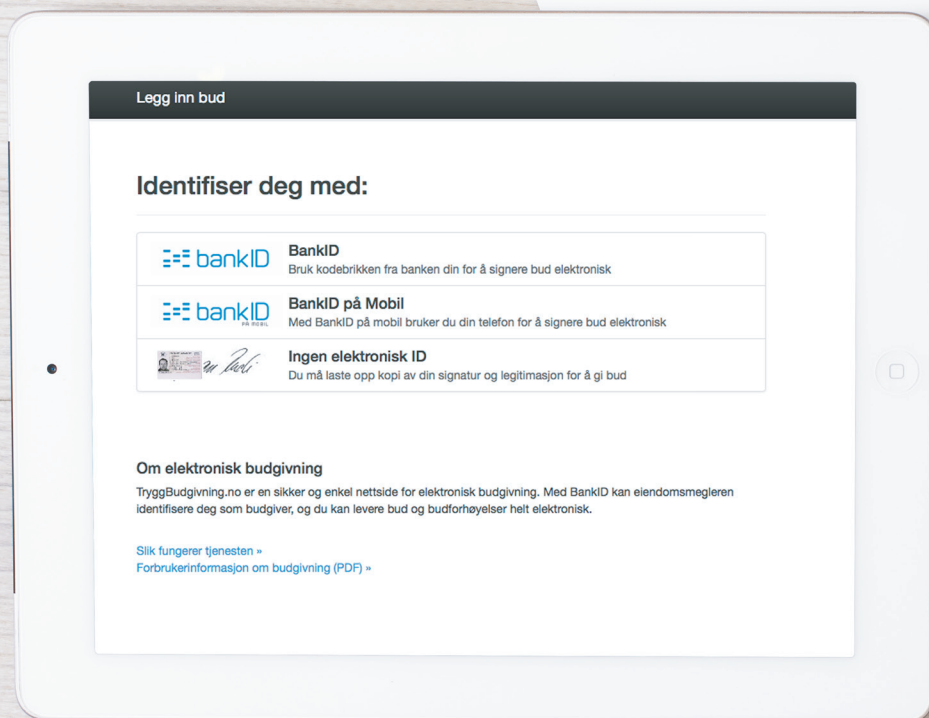
6. FELLESAREALER:

- 6.1 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Dette inkluderer tilbakeføring til opprinnelig stand inklusiv eventuell bortkjøring av søppel eller lignende
- 6.2 Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier
- 6.3 Røyking er strengt forbudt innendørs i fellesarealer eller ved inngangsparti. Røyksneiper eller lignende skal ikke kastes på eiendommen
- 6.4 Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass
- 6.5 Alle sameiets dører må til enhver tid holdes låst
- 6.6 Propanbeholdere eller øvrige gassbeholdere skal av sikkerhetsmessige grunner ikke lagres i kjelleretasjene

7. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:

- 7.1 Brudd på husordensregler anses som mislighold. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter punkt 11
- 7.2 Ved tvister der det er usikkerhet ved disse husordensregler, vil styret fungere som endelig beslutningsmyndighet.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi 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/264/600005548/bgjrcldhgm>
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 rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 festeordning 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

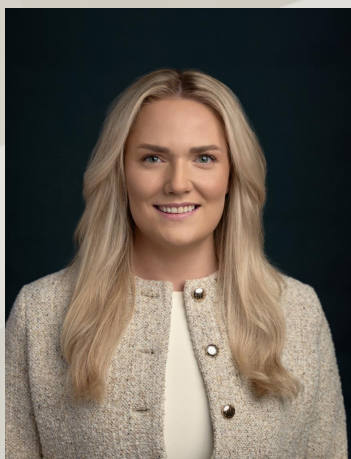
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er eiendomsmeglerne på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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 bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no