

王

Maridalsveien 160A

0461 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	183

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

Maridalsveien 160A, 0461 Oslo, Etasje: 3

MATRIKKE

Gnr. 221 Bnr. 162 Snr. 14 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 82 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 82 kvm, BRA-i: 76 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 5 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

3

BYGGEÅR

1975

TOMT

Eiet tomt 1236 kvm

PRISANTYDNING

7 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 30.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 49 015,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

kr 183 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 483 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 492 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 610,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forrentingsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

EIER

Mathias Carl M Bjornes

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og flott, gjennomgående 4-roms med en suveren beliggenhet på Sagene! Leiligheten består av åpen kjøkken- og stueløsning, delikat baderom, tre gode soverom, praktisk omkleddingsrom og en innbydende entré. Stor, solrik balkong mot bakgård.

Boligen ble vesentlig påkostet i 2016 med bl.a. nytt HTH-kjøkken, rehabilitert baderom, ny 1-stavs parkett og oppgradert EL-anlegg.

Kort fortalt:

- * Veldrevet sameie, 32 boliger
- * God beliggenhet i 3. etg
- * Heis
- * Parkeringsleie i bakgården, kr. 400,- per mnd (1 på venteliste pt.)
- * Mulighet for å overta leie av garasje plass i Arendalsgata 14
- * Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm
- * Tillatt med gassgrill/elektrisk grill
- * Store vindusflater med masse lysinnslipp
- * Lave felleskostnader, ingen fellesgjeld

PARKERING

Sameiet disponerer 16 parkeringsplasser. Plassene deles ut etter venteliste og det er per nå 1 på liste. Dagens eier disponerer 1 plass, så dersom ingen nye setter seg opp i mellomtiden, vil man kunne bli nr. 1 på ventelisten for parkeringsplass. Leieprisen ligger på kr. 400,- per mnd. Det er mulig denne øker noe når

plassene blir utstyrt med elbil-ladere.

Eier leier en garasje plass i Arendalsgata 14 (innkjøring fra Grimstadgata), og at det vil kunne være mulig med videre leie til markedspris etter nærmere avtale med utleier. Dersom kjøper ønsker å overta garasjeleien må megler har beskjed senest 3 dager etter budaksept.

Det er 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 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til et av Oslos mest attraktive områder med et bredt utvalg av alt du måtte trenge. Bjølsen og Sagene kan by på flotte grøntområder, alt av servicefasiliteter, god kollektivtransport og en sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet.

For studenten er det kort vei til f.eks. BI i Nydalen, OsloMet, Blindern, Tannlegehøgskolen, Universitet og Lovisenberg Diakonale Høgskole.

Av grøntområder har du Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myrsløkken, Hopp i Havet for de minste og Voldsløkken rett rundt hjørnet. Voldsløkken er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Sagene Samfunnshus tilbyr blant annet barneteater, yoga, kaféer og mye mer. Kolonihagen som huser det kjente Portveien 2 ligger med direkte tilgang fra Bjølsenparken og har mange hyggelige aktiviteter for store og små på sommerhalvåret.

Hyggelige kaféer og restauranter finner du blant annet på Sagene lunsjbar, Pizza Pancetta, Norð Bakeri & Brenneri, Kaffebrenneriet, Mat & Mer og Bjølsen Sushi. Alle er populære steder for et hyggelig måltid eller take-away. Ellers kan Tiffany's anbefales på det varmeste. Her er det uteservering av øl, mat og kaffe. Oslos største kino, og eneste med IMAX, ligger i Nydalen.

Av treningstilbud finner du bl.a. Evo fitness, CrossFit, SATS, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash, Klatreverket, Golfsenteret, samt Oslos største innendørs skatehall.

For flere fasiliteter har man Nydalen og Storo-senteret som er områdets "sentrum" rett i nærheten. Området har de siste årene fått en rekke nye forretninger, service- og underholdningstilbud og flere selskaper har etablert seg i området.

Området byr på god offentlig transport med nærmeste bussholdeplass få minutter unna leiligheten. Her har du blant annet buss nr.37 (Nydalen-Helsfyr) og nr.54 (Kjelsås-Kvænerbyen) som tar deg til både sentrum og marka på cirka 20 minutter. Buss nr. 20 (Skøyen-Galgeberg) går fra Arendalsgata, en liten spasertur fra leiligheten. Fra Sandaker Senter går trikk nr. 11, 12 og 18. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

TOMT

Eiet tomt, 1236 kvm

Opparbeidet tomt med beplantning samt asfaltert bakgård i bruk som parkeringsplass. Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere/andelshavere.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 82 m²

- BRA-i: 76 m²: (Entré, gang, bad/vaskerom, tre soverom, kjøkken og stue)

- BRA-e: 6 m²: (Lofts- og kjellerbod)

- TBA: 5 m²: (Sørvestvendt balkong)

Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Leilighet i byggets 3. etasje med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Leiligheten har en effektiv og smart planløsning. Meget bra standard, som er blitt godt ivaretatt etter renovering av leiligheten i 2016.

Vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass fra 2007, med

trerammer og karm. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer er 2-8 år. Brann- og lydisolert inngangsdør med kikkhull. Overdekket balkong som vender mot sørvest med rekkverk i sortmalt jern, betonggulv dekket med komposittheller. Dobbel strømkontakt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. En del av stuen ble gjort om til soverom, og en del av gangen til omkleddingsrom. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 76 kvm

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 82 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjeller- og en loftsbod på tilsammen 6 kvm.

Standard

STANDARD

Innvendig gulv:

1-stavs parkett. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendig vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendig himlinger:

Malte flater. Nedsenket tak med downlights i baderom.

Kjøkken:

Lekkert og moderne HTH-kjøkken, nytt i 2016.

Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate i komposittstein. Hvitevarene er integrerte og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Alle hvitevarene er av toppmoderne standard fra Miele. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps svingbart blandingsbatteri og Quooker. Ventilator over kokesone.

Baderom:

Delikat og tidsriktig baderom som består av servant over innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Benkeplaten er lagd av stein. Varme i gulv,

downlights i himling og opplegg for vaskemaskin. Det er installert felles mekanisk ventilasjon i boligen. Badet rommet ble rehabilitert i 2016.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Maridalsveien 160 - Modernisering av heis - Løpnummer 6106 - Ferdig attest - 2012

Maridalsveien 160 A B - Boligblokk - Ferdigattest - 1976

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming via panelovner (Wi-Fi-styrte) og varmekabler i baderomsgulv. Varmtvannstank er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

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

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

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 610,- pr.mnd.

Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forrentingsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har per 31.05.2024 ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP423899.8.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 698 185,- Som sekundærbolig Kr. 6 453 102,-

SAMEIE

Sameie: SAMEIET MARIDALSVEIEN 160, Orgnr: 985024812

Styret opplyser om følgende:

Det skal installeres el-billadere på parkeringsplassene i bakgården for sameiets regning (siden plassene er sameiets, med unntak av et par stykker). Heisen må ha nytt varslingsystem pga. avvikling av 2G-nettet. "Søppelrommet" mot gaten med avfallsbeholdere for papir og husholdningsavfall skal sikres bedre mot uvedkommende. Sameiet er i ferd med å innhente tilbud på en gjennomgang og oppgradering av eventuelle avvik på sameiets elektriske anlegg, blant annet varmekabler i nedløpsrør. Ingen av de nevnte tiltakene vil medføre økning i felleskostnadene med det første. Sameiet har nokså sunn økonomi.

FORRETNINGSFØRER

NORIAN Regnskap AS.

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørfordelerskap plassert bak døren på soverom nr 2, i vegg mot bad/vaskerom.

Innvendige avløpsrør i plast, byttet ut ved renovering av bad og kjøkken i 2016.

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på badet.

Varmtvannstank er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukningsapparat fra 2016.

DYREHOLD

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Stereobenk, lampen over spisebordet og salongbordet medfølger ikke.

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.

1852/911310-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

05.11.1852 Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1855/900072-1/105 Bestemmelse om gjerde

02.02.1855 Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1862/917872-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

11.06.1862 Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1896/900691-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

21.01.1896 Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1929/912887-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

03.08.1929 Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/508437-1/105 Best om garasje/parkering

09.06.1972 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-221/162

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/509906-29/105 Erklæring/avtale

28.05.1975 PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 2,500

MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/509906-28/105 Seksjonering

28.05.1975

opprettet seksjoner:

snr: 14

formål: Bolig

sameiebrøk: 42/1320

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

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

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.12.2017

Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelseshemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253)

caseno=201719253

Voldsløkka idrettspark - Dialogfase - Idrettsanlegg
Saksnummer: 201814722 - Reguleringssak. Mottatt sak: 18.10.2018

Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7-erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan være inntil 28 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer ikke bevaring av eksisterende trær eller annen vegetasjon. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget så lenge det ikke er fremskaffet fullverdig erstatningsareal.

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201814722)
caseno=201814722

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak. Mottatt sak: 10.02.2022

Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklist i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg:
Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49
Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601)
caseno=202212601

Sandakerveien 56 - Bolig - Offentlig ettersyn
Saksnummer: 202217080 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.11.2022

Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en

høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt. Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022(sak.nr. 20/946 - 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget». Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.» På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217080>

Sandakerveien 58 C, Bolig og næring, politisk behandling
Saksnummer: 201414656 - Regulerings sak. Mottatt sak: 29.10.2014

Planområdet er regulert til bevaring og omfatter garasjene til mannskapsboligene på Sagene brannstasjon. Forslagsstiller ønsker å bygge et nytt boligkompleks i varierende høyder som gir rom for ca. 30 nye leiligheter. Det nye bygget legges inntil dagens by gård. Konsekvensutredningen dreier seg kun om konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414656>

Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter
Saksnummer: 202318656 - Byggesak. Mottatt sak: 21.12.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Det søkes om etablering av ny frittliggende bygning med 4 boenheter i bakgården til
Hammergata 3. Iht. Parkeringsnormen er det krav om at det opparbeides 8 parkeringsplasser ifm. tiltaket.
For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318656>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 182 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 300 000,-))

kr 183 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 483 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 492 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)
Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.3 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 7 300 000,-) (Kr.73 000)
Veiledning stylist (Kr.2 200)
Foto (Kr.5 000)
Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.6 145)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 313)
Markedspakke (Kr.16 900)
Oppgjør (Kr.7 250)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Tilstandsrapport og plantegning (Kr.9 650)
Totalt kr. (Kr.148 551)

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

125-24-0307

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo

Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

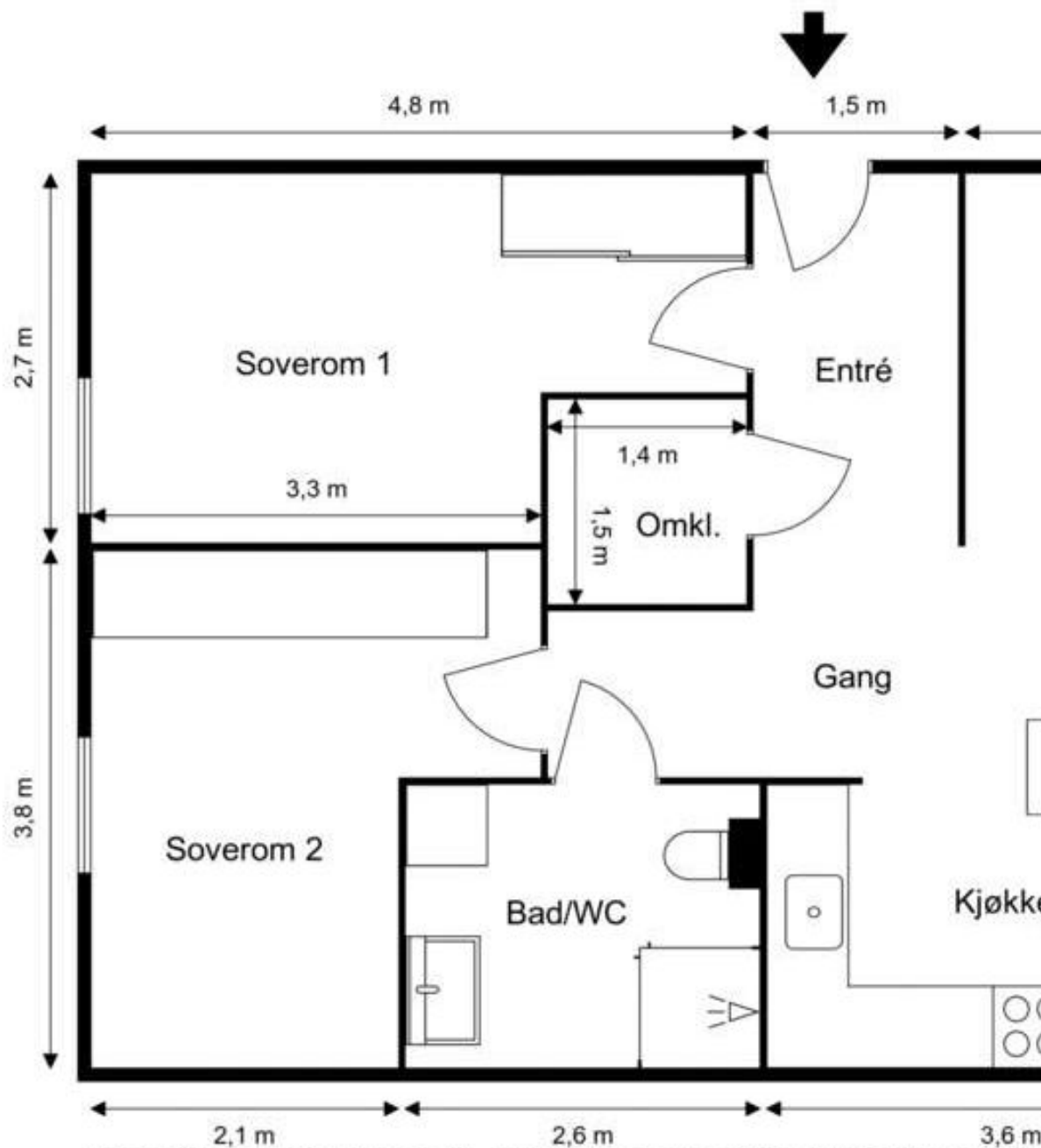
Oda Heiberg Løvik
Eiendomsmegler
Mob: 41 46 76 42
[/ E-post: ohl@eie.no

DITT NYE
HJEM?



Maridalsveien 160

3. Etasje

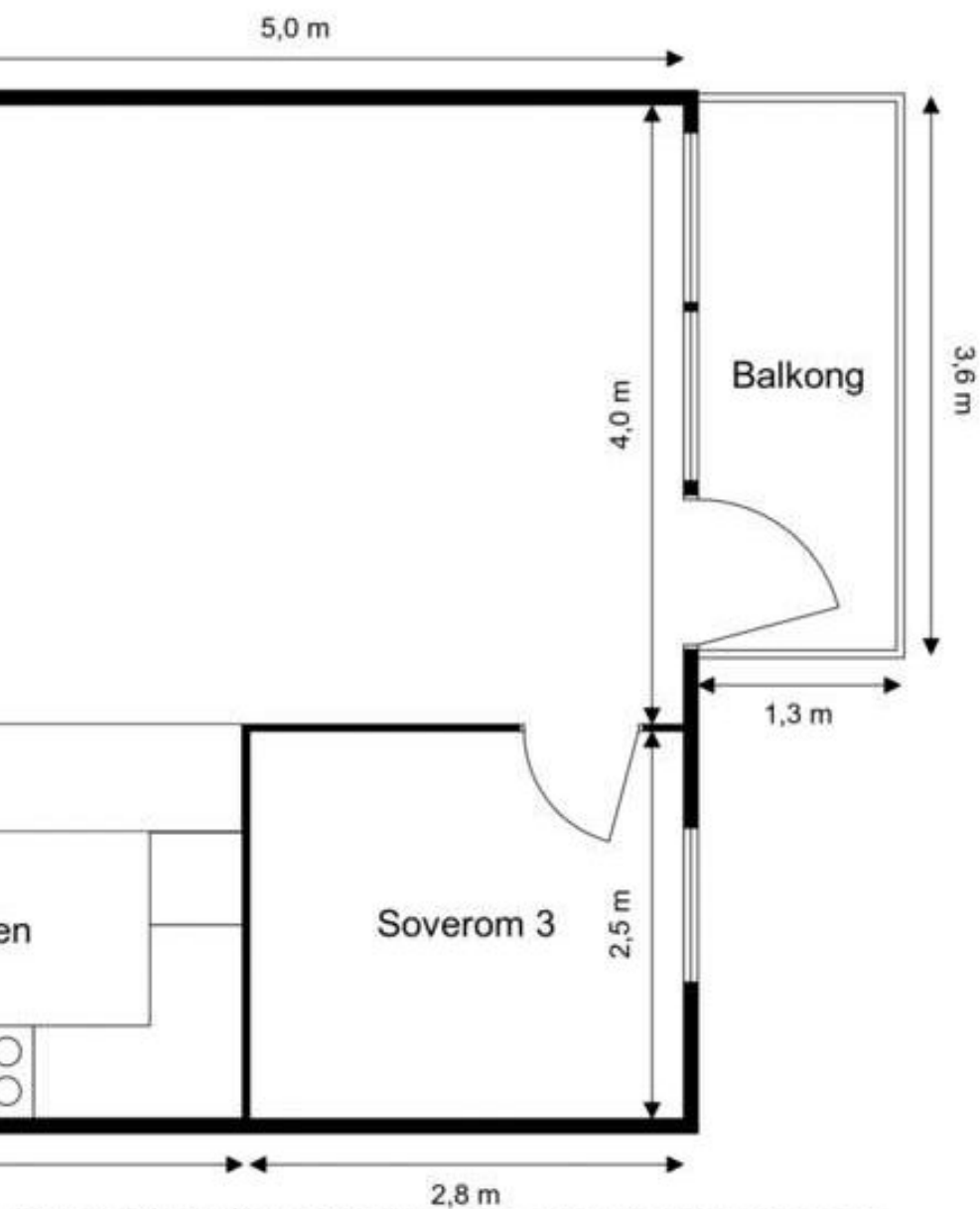


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detalj



DA 0461 Oslo

e



måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no





































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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





















Premium rådgivning lønner seg

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

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

























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

EIE eiendomsmegling





P

09-20
100-201
der Stadt
Gemeinde
Bau 1
Bau 2

SCHALA &
PARTNERS

Automat P

Partner mede

Flower S

@flowers
f Flower S

Blumens
wie er me
es gibt da
der Markt
2013



INFORMASJON & DOKUMENTER





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBEGATE 19 XII * 11 50 50
GH/TA

KOPI

Oslo, den 5. mai 1976.

FERDIGATTEST

(For nyt bygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Maridalsveien 160

Arbeids- og

Nybygg

Bygnings- og

Boligblokk med forretning og kontor

Byggherre

A/S Myrens Verksted, Bentzebrugt. 20, Oslo 4.

Byggemeldte

Ark. Kjell J. Aastorp, Bogstadveien 11, Oslo 3.

Ansvarshavende

Siv. ing. Jan Fleischer, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

Journalnr.

71/2081

Avsluttende synsforretning

3.5.76.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomt og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:

som angitt i avgitt tinglyst erklæring.

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Melbye Heisservice AS
Postboks 212 Økern
0510 OSLO

Dato: 03.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201200761-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nina Marie Fjose

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 160	Eiendom:	221/162/0/0
Tiltakshaver:	Maridalsveien 160 Sameie v/Bedriftsassistanse AS	Adresse:	Grønnegata 15, 0350 OSLO
Søker:	Melbye Heisservice AS	Adresse:	Postboks 212 Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 160

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.07.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.08.2012 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

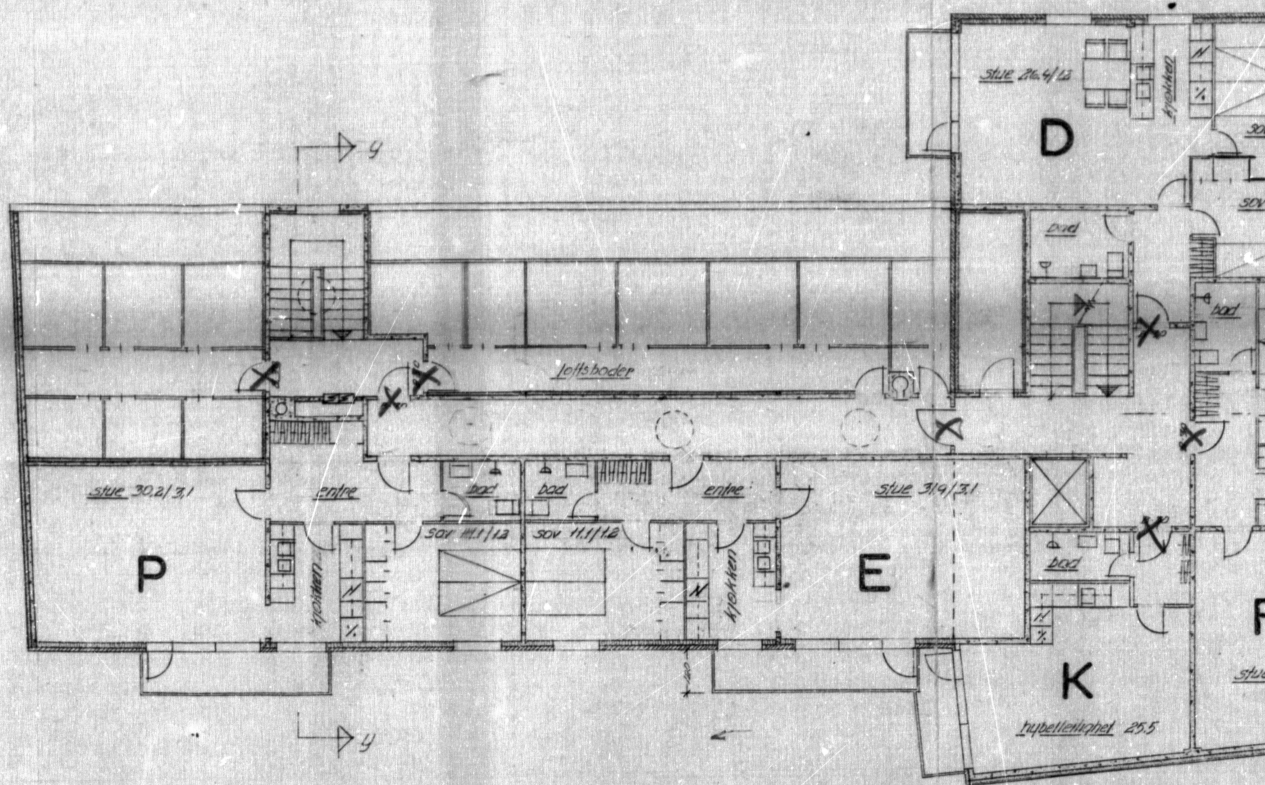
Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Maridalsveien 160 Sameie v/Bedriftsassistanse AS, Grønnegata 15, 0350 OSLO

王

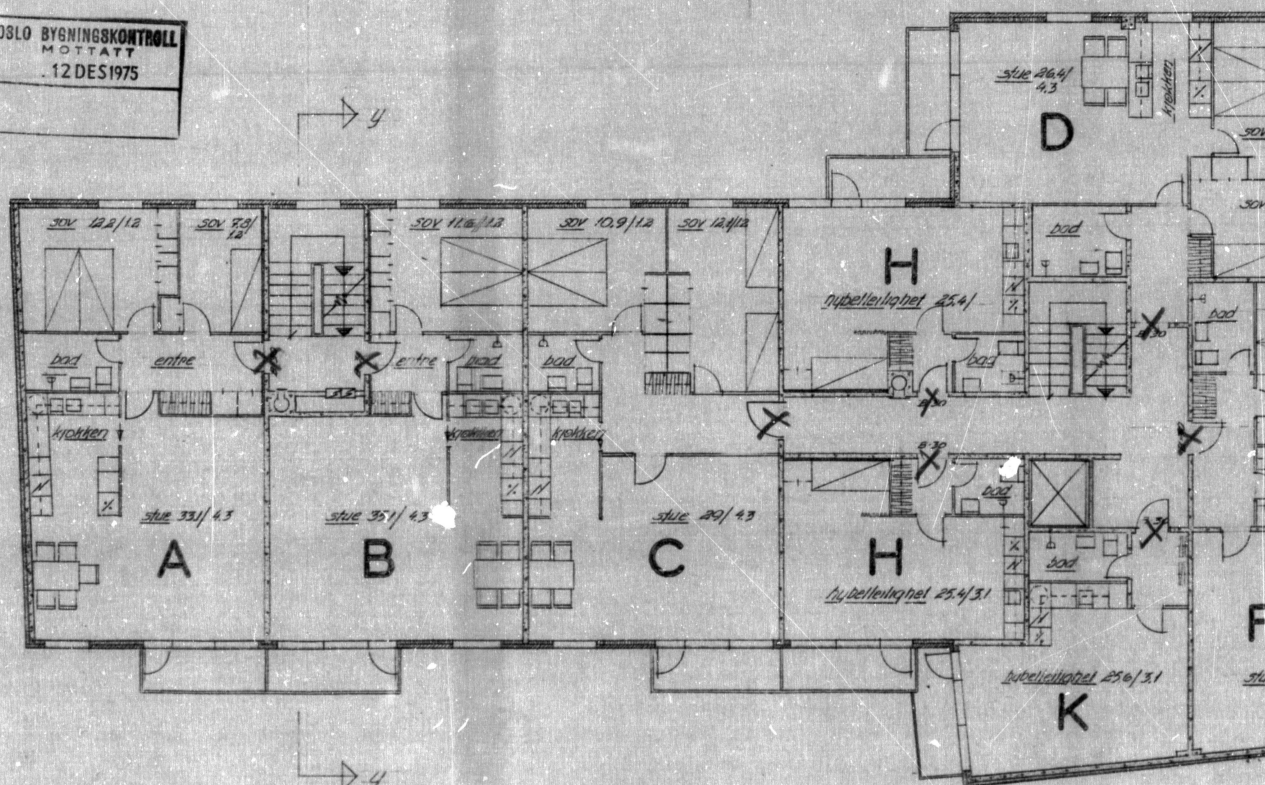
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

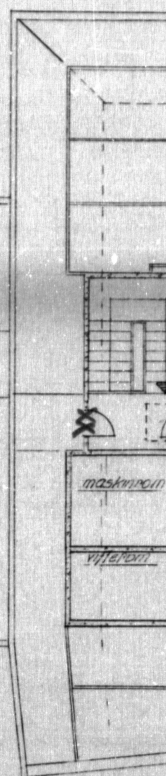
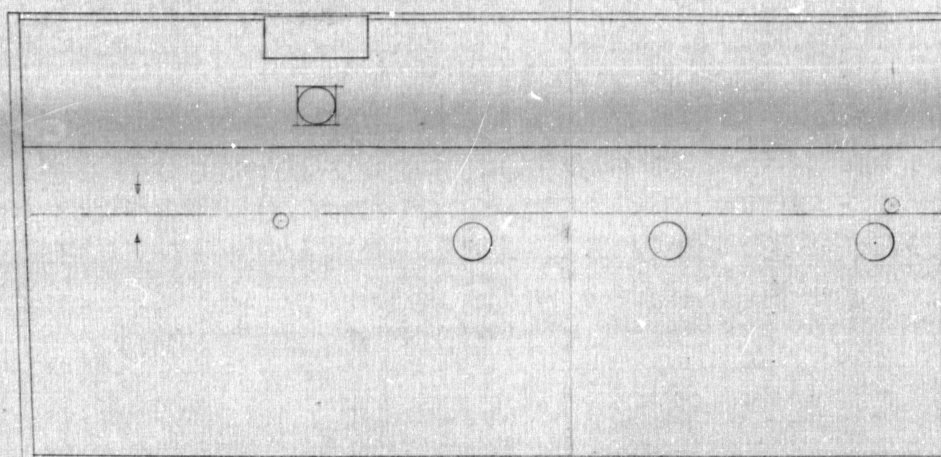
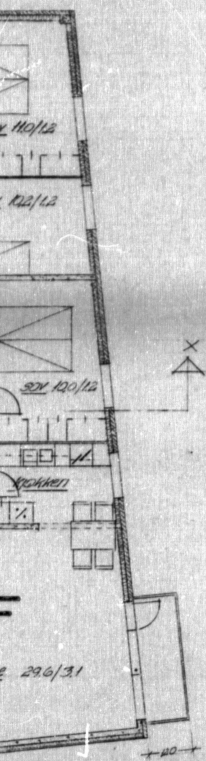


5 etasje

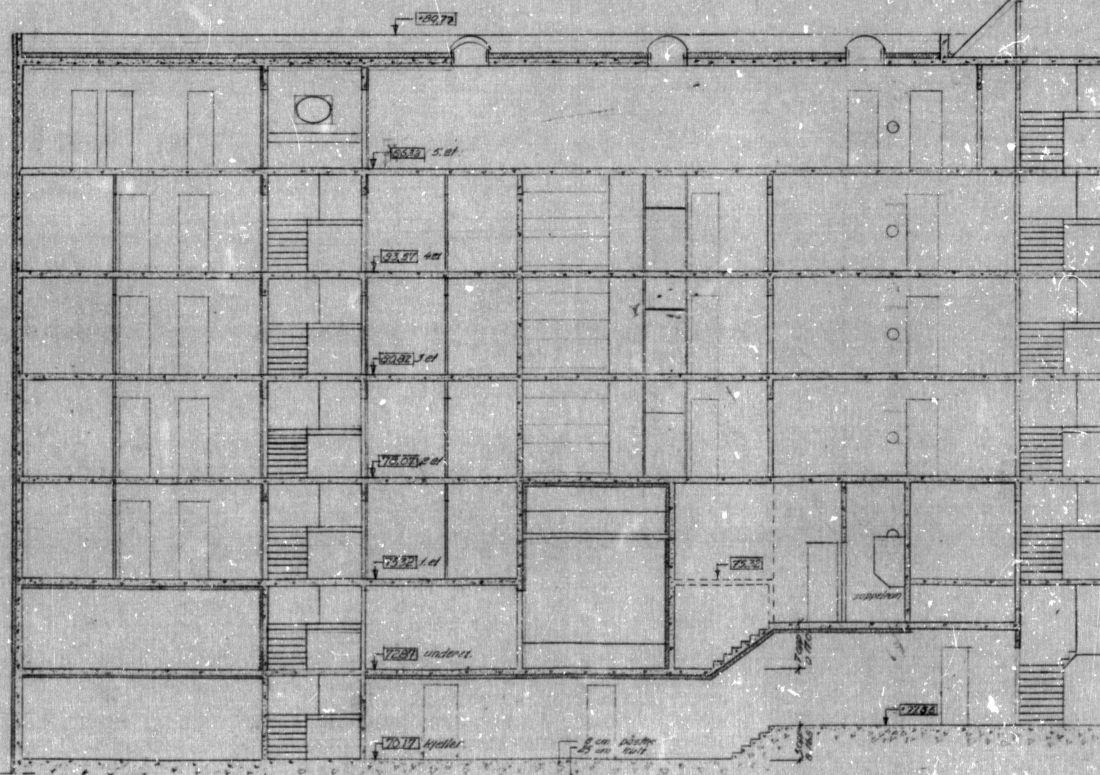
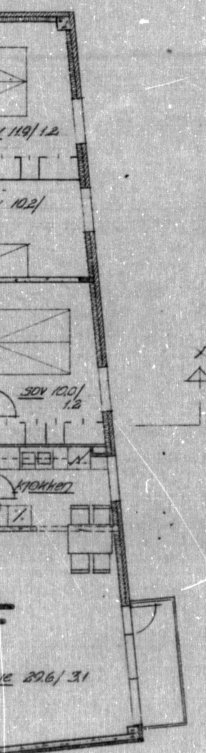
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 DES 1975



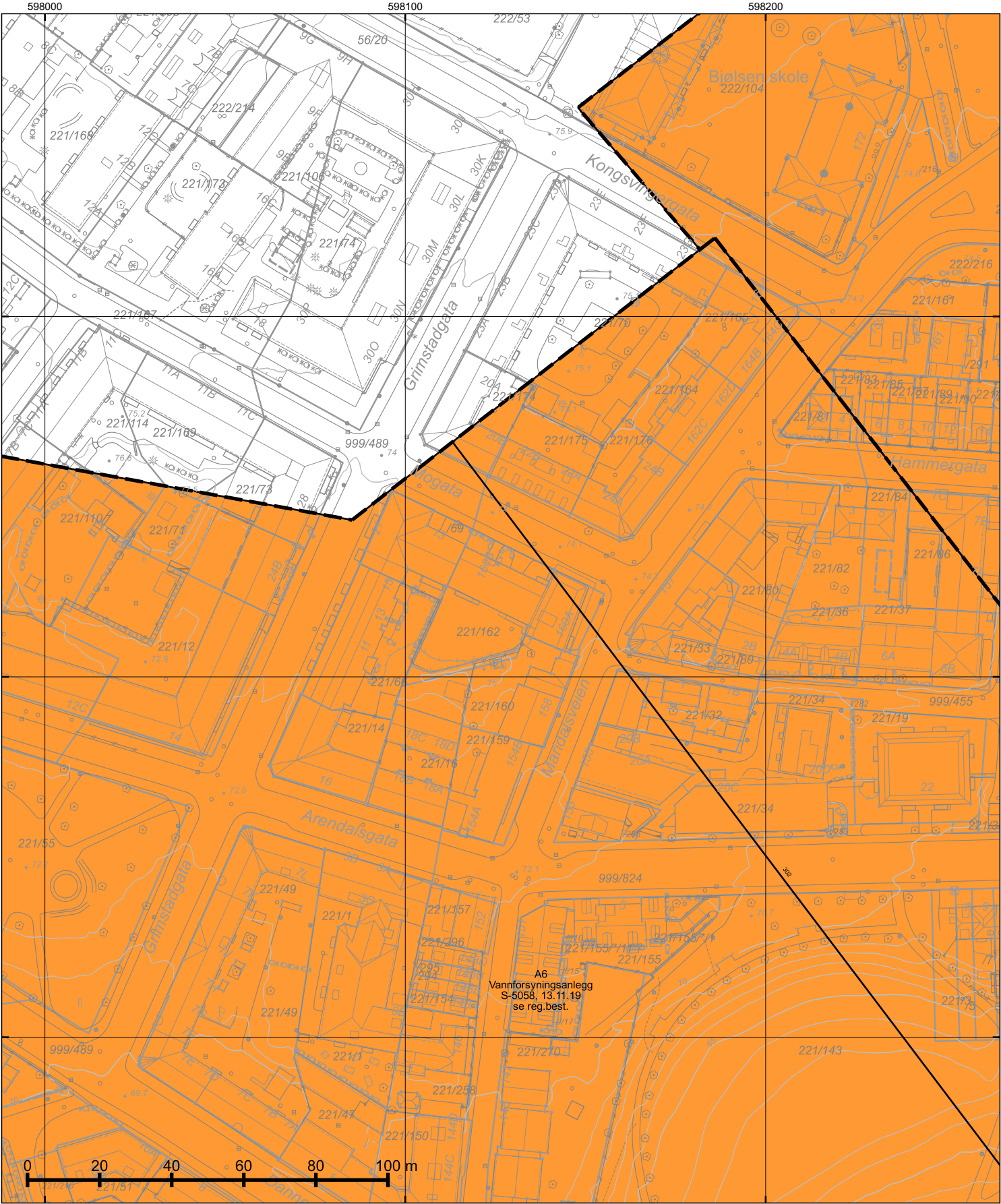
3 og 4 etasje



loft



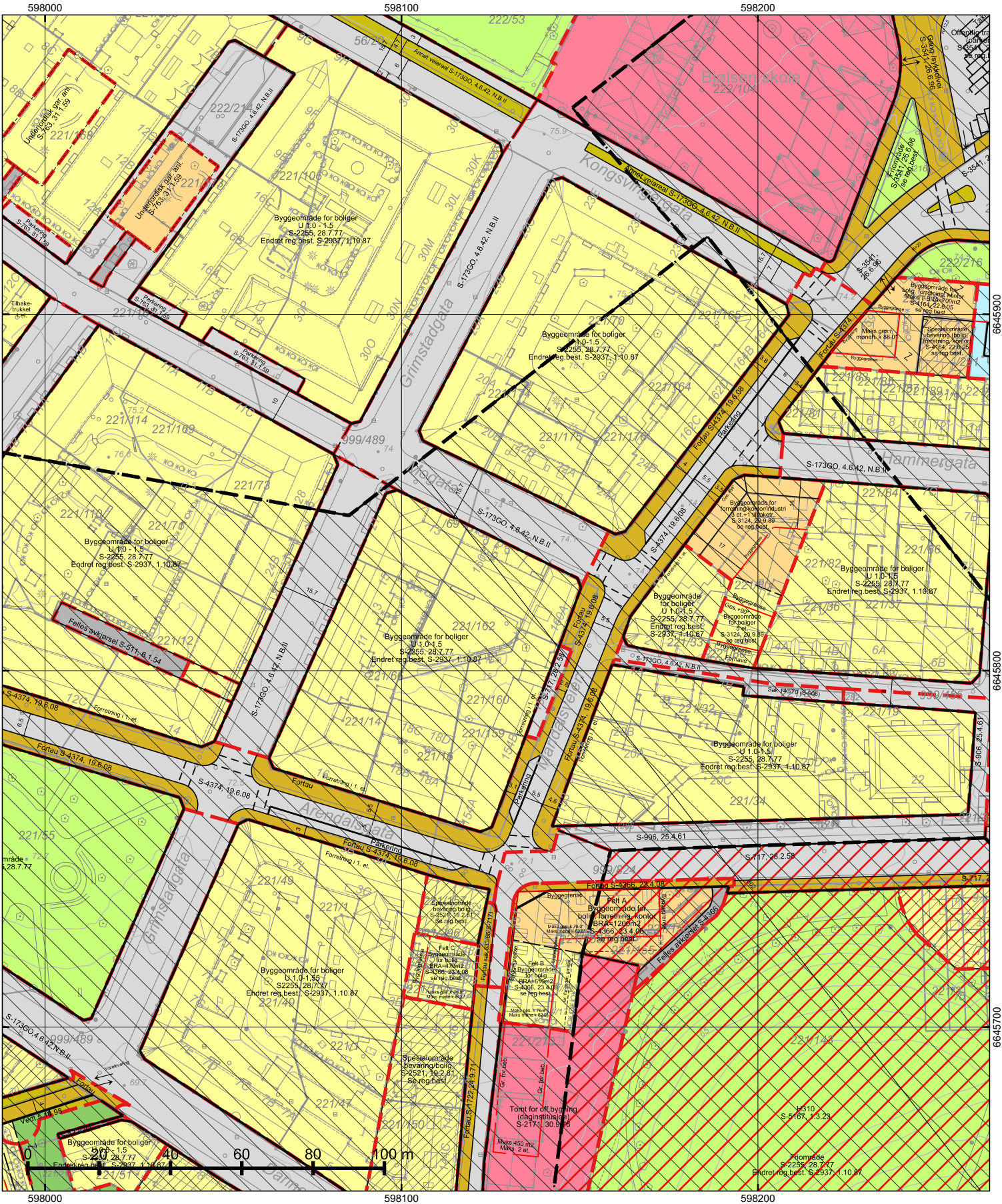
Snitt x-x



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 29.05.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 321641/ 86492194	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
	Adresse: MARIDALSVEIEN 160A	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 221/162	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

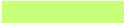
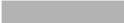
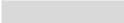
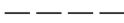
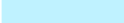
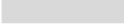
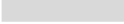
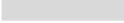
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321641/ 86492194	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: MARIDALSVEIEN 160A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/162	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

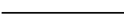
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Regulert kjørefelt
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensing i beb. plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Bebyggelse som inngår i planen
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		Oppheving av eiendomsgrense
	142 - Forr./kontor/industri		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

 1541 - Vannforsyningsanlegg

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

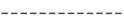
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 RpFareSone

 RpFareGrense

 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

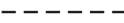
 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321641/ 86492194

Adresse: MARIDALSVEIEN 160A

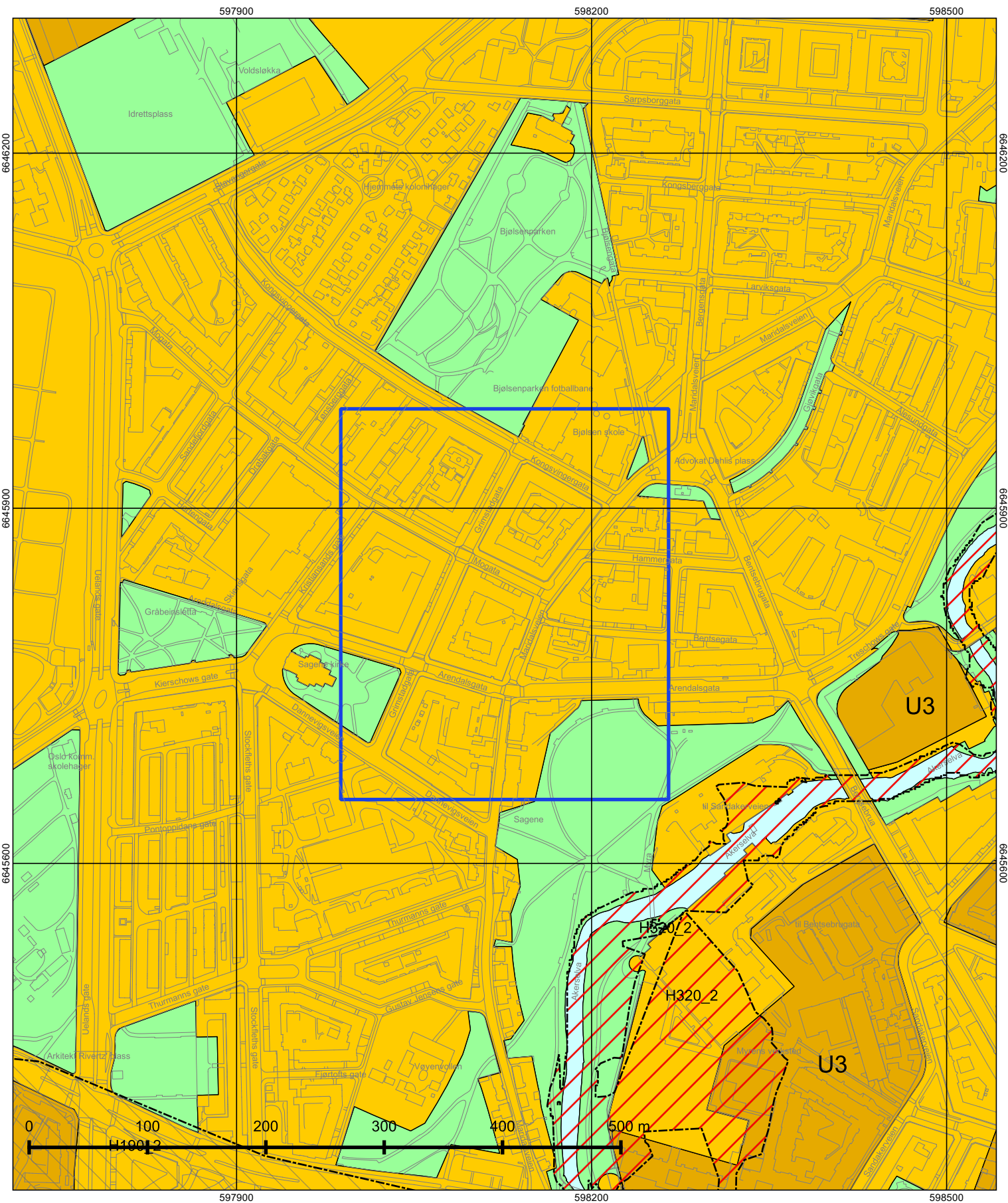
Gnr/Bnr: 221/162

Deres ref.: 62126/

WM264_3000117_3002763

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 321641/86492194

Deres ref.: 62126/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
Hegdehaugsveien 24
0352OSLO

Deres ref.: 264/3002763/125-24-0307 Maridalsveien 160A
Vår ref.: 373-Seksjon-14/7969
Dato: 31.05.2024

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Maridalsveien 160.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Maridalsveien 160
Organisasjonsnummer:	985024812
Gårds- og bruksnummer:	221 / 162
Seksjons-/andelsnummer:	14
Adresse:	Maridalsveien 160, 0461 OSLO
Eier/medeier:	Bjornes, Mathias Carl M

FELLESKOSTNADER

Renhold	35,00
Kabel-TV/Internett	375,00
Felleskostnader	3 200,00
Totale felleskostnader per måned:	kr. 3 610,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:	kr. 0
Andel formue pr. 31.12.2023:	kr. 49 015

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet har per 31.05.2024 ingen lån.

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet.
Utleie:	
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP423899.8.1
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Ledige P-plasser tilbys etter ansiennitetsprinsippet som anvendt ved utleie. P-plassene kan kun benyttes av beboere og næringsdrivende i Sameiet Maridalsveien 160. Utleie til personer eller næring utenfor Sameiet tillates ikke. Det ble vedtatt at man ønsker å utrede salg internt i sameiet. Kontakt styret for oppdateringer.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV og Internett med Get. Har du spørsmål så kontakt Get kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@get.no.

Oppvarming:	Sameiet får levert strømnnett fra Elvia As. Egen strømvtaale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei
Vedlikeholdshistorikk:	2016 Skiftet hovedtavle strøm 2020 utbedring utvendig ak
Nøkler:	
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med styret
Hjemmeside:	Nei
Øvrig informasjon:	

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 31.05.2024:	kr. 0,00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra jan 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 500, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Mathias Carl M Bjornes
Epost:	christian.drablos@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

NORIAN

a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET MARIDALSVEIEN 160

ONSDAG 10. APRIL 2024
KL. 17.30

STED:

Westeron AS i annen etasje i Maridalsveien 160A



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sameiet Maridalsveien 160

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 10.04.2024

Tidspunkt: 17.30

Sted: Westeron AS i annen etasje i Maridalsveien 160A

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Mathias Carl M Bjørnes.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Marlene Therkelsen.

Protokollvitne foreslås i møtet.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2024

Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 60 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Mathias Carl M Bjornes	På valg: 2025
Styremedlem	Egil Holmstad	På valg: 2025
Styremedlem	Marlene Therkelsen	På valg: 2024
Varamedlem	Stein Oscar Westerheim	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Det skal velges 1 styremedlem. Kandidater foreslås i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Utbedre vannlekkasjer

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vannlekkasjer (takvinduer, taklem, kjeller-rør, noe mer borte på østveggen)

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Disse sakene må utredes asap, om de ikke allerede er det, slik at de kan utbedres i god tid før neste vinter.

7.2. Utskifting kjellerdører

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Skifte ut ødelagte kjeller-bod-dører.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Disse må oppgraderes på lik linje med de nye metalldørene som er blitt installert for loftsbodene. Samme låsesylinder beholdes, slik at det holdes enkelt med nøkler.

7.3. Bygge søppelbur

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Bygge søppel-bur med lås.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Pga stadig kaos i søppel-hjørnet vil det være hensiktsmessig å bygge bur med lås. Samme låsesylinder som i utgangsdør, slik at vi ikke trenger enda en nøkkel.

7.4. Endring i vedtekter - parkering

Forslagsstiller: Jasna Dautovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er flere som har parkering I bakgården men som daglig ikke bor i sameiet. De har adresse her, men bor ikke fysisk her. Ønsker at de parkeringsplassene i hovedsak frigjøres til de som bor her.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Leie av parkeringsplass forutsetter at man fysisk bor I sameiet. Det rekkes ikke at man har adresse her.

7.5. Fuktskader i leilighet

Forslagsstiller: Jasna Dautovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har fått betydelig med fukt i leiligheten etter at de nye balkongene kom til. Ber styret om en befaring av leiligheter som har høy luftfuktighet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret leier inn firma som tar en befaring på leiligheter som er berørt.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Sameiet Maridalsveien 160
2023

Document ID: a9de1dc6-b7e9-4614-b420-a20c0c2b1eaf

Årsregnskap for Sameiet Maridalsveien 160

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 390 993	2 029 806	1 378 524	1 391 435
Andre inntekter		10 534	10 898	10 898	11 466
SUM DRIFTSINTEKTER	1	1 401 527	2 040 704	1 389 421	1 402 901
Lønn og personalkostnader	2	45 640	51 345	51 345	45 640
Vaktmestertjeneste		169 895	146 775	157 100	159 300
Renhold		49 296	46 545	49 900	51 400
Kabel-TV/Bredbånd		157 051	131 148	140 400	163 400
Kommunale avgifter		316 380	235 927	274 855	378 700
Strøm og nettleie		79 890	92 984	106 100	86 100
Andre driftskostnader	3	7 663	8 853	9 600	7 100
Reparasjon og vedlikehold	3	31 880	1 379 005	120 000	120 000
Eksterne tjenester	3	72 387	69 238	70 600	67 900
Serviceavtaler	3	19 078	18 550	19 900	16 200
Forsikringer		128 824	121 986	136 700	149 600
Andre kostnader	3	18 071	13 275	16 200	31 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 096 054	2 315 631	1 152 700	1 276 540
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		305 474	-274 928	236 722	126 361
DRIFTSRESULTAT:		305 474	-274 928	236 722	126 361
ÅRSRESULTAT		305 474	-274 928	236 722	126 361
Resultat		305 474	-274 928	236 722	126 361
Overført annen egenkapital		305 474	-274 928	0	0
SUM DISPONERT		305 474	-274 928	0	0

Document ID: a9de1dc6-b7e9-4614-b420-a20c0c2b1eaf

Balanse

Sameiet Maridalsveien 160

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		10 091	347 025
Forskuddsbetalte kostnader		388 629	79 995
Sum fordringer		398 720	427 020
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 224 959	899 000
SUM OMLØPSMIDLER		1 623 679	1 326 020
SUM EIENDELER		1 623 679	1 326 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		1 540 469	1 234 995
Sum opptjent egenkapital		1 540 469	1 234 995
SUM EGENKAPITAL	5	1 540 469	1 234 995
Leverandørgjeld		31 521	42 610
Annen kortsiktig gjeld		51 689	48 415
Sum kortsiktig gjeld		83 210	91 025
SUM GJELD		83 210	91 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 623 679	1 326 020

OSLO,
Sameiet Maridalsveien 160

Mathias Carl M Bjomes
Styrets leder

Marlene Therkelsen
Styremedlem

Egil Holmstad
Styremedlem

Document ID: a9de1dc6-b7e9-4614-b420-a20c0c2b1eaf

Disponible midler

Sameiet Maridalsveien 160

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 234 995	1 509 923
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	305 474	-274 928
Endring anleggsmidler	0	0
B. Årets endring i disponible midler	305 474	-274 928
C. Disponible midler pr. 31.12.	1 540 469	1 234 995

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	398 720	427 020
Kontanter og Bank	1 224 959	899 000
Omløpsmidler	1 623 679	1 326 020
Kortsiktig gjeld	-83 210	-91 025
Disponible midler	1 540 469	1 234 995

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

2023

Fakturerte felleskostnader	1 159 737
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	135 000
Fakturert renhold	13 440
Fakturert parkering/garasje	59 800
Andre driftsinntekter	23 016
Andre inntekter	10 534
Sum driftsinntekter	1 401 527

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	40 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	6 345
Sum lønnskostnader	45 640	51 345

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

2023

Sesongarbeider på uteområder	4 063
Andre driftskostnader eiendom	3 600
Sum andre driftskostnader	7 663

Reparasjon og vedlikehold

2023

Rep. og vedlikehold bygning	68 298
Heis andre kostnader	40 926
Rep. og vedlikehold prosjekt	-77 344
Sum reparasjon og vedlikehold	31 880

Eksterne tjenester

2023

Honorar for revisjon	9 975
Andre konsulenthonorarer	4 474
Forretningsførsel og regnskap	49 156
Ligningsoppgaver	6 938
Annen fremmed tjeneste	1 844
Sum eksterne tjenester	72 387

Serviceavtaler

2023

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	0
Heis serviceavtale	19 078
Sum serviceavtaler	19 078

Andre kostnader

2023

Leie container	7 337
Lisens og systemkostnader	4 500
Kontingent	2 900
Bank- og kortgebyrer	3 299
Gebyrer ved purring	35
Sum andre kostnader	18 071

Note 4 Drift - og bundne midler**2023**

Driftskonto	1 224 949
Skattetrekkskonto	10
Saldo per 31.12.	1 224 959

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital**Annen EK**

Saldo 01.01.	1 234 995
Årsresultat	305 474
Saldo 31.12.	1 540 469

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-03-14 08:50:16 UTC+00:00

Mathias Carl Mangor Bjornes



NO BankID - ca9fad83-9302-4b7e-9575-2ed3e1b7ead8

2024-03-18 08:11:57 UTC+00:00

Egil Holmstad



NO BankID - 6e5ebf7f-b545-41ce-ab50-62248f890eaa

2024-03-20 11:12:47 UTC+00:00

Marlene Therkelsen



NO BankID - 23cb1014-9292-4a8a-9b32-b76de05ac286

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Sameiet Maridalsveien 160** for året som ble avsluttet den **31. desember 2023**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styreforreferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt [Dato - siste styremøte].
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps - og salgssavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, 21.03.2024

Mathias Carl M Bjornes
Styreleder

Sebastian Westlund
Forretningsfører

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-03-21 08:10:09 UTC+00:00

Sebastian Westlund



NO BankID - f788afae-b406-4ec1-ba98-5dc66b7d56d5

2024-03-21 11:28:55 UTC+00:00

Mathias Carl Mangor Bjornes



NO BankID - a3c3feea-1925-41c0-a0e4-588bb35b13e3

Protokoll for ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Maridalsveien 160 org.nr. 985024812

Møtedato:	onsdag, 10. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17.30
Møtested:	Westron AS, kontor 2. etg. Oppgang A, (Maridalsveien 160)
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Mathias Carl M Bjornes

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mathias Carl M Bjornes foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marlene Therkelsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Stein Westerheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

16 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 17 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024

Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60000 kr for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Mathias Carl M Bjornes	På valg: 2025
Styremedlem	Egil Holmstad	På valg: 2025
Styremedlem	Marlene Therkelsen	På valg: 2024
Varamedlem	Stein Westerheim	På valg: 2025

Valg:

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Joakim Thommesen
Joakim Thommesen ble valgt til styremedlem for 2 år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Mathias Carl M Bjornes	På valg: 2025
Styremedlem:	Egil Holmstad	På valg: 2025
Styremedlem:	Joakim Thommesen	På valg: 2026
Varamedlem:	Stein Westerheim	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Utbedre vannlekkasjer

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vannlekkasjer (takvinduer, taklem, kjeller-rør, noe mer borte på østveggen)

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Disse sakene må utredes asap, om de ikke allerede er det, slik at de kan

utbedres i god tid før neste vinter.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Det er opprettet dialog med forsikringsselskap som har avvist saken. Det er reklamert på tidligere arbeid med tak. Styret er klar over vannskadene og jobber med saken.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtak: Styret har allerede startet arbeidet med vannlekkasjer, og saken ble mer en orientering til seksjonseiere. Få rutine på at taket sjekkes når snøen kommer, for at det samme ikke oppstår neste år. Enstemmig godkjent.

7.2 Utskifting av kjellerdører

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Skifte ut ødelagte kjeller-bod-dører.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Disse må oppgraderes på lik linje med de nye metalledørene som er blitt installert for loftsbodene. Samme låsesylinder beholdes, slik at det holdes enkelt med nøkler.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Styret er klar over at det finnes flere dører som ikke holder dagens krav og standard. Det er kostnadsfylt å skifte alle dører, og det ønskes at skiftning av dører skjer i prioritert rekkefølge etter dørens funksjon.

Styrets forslag til vedtak:

Hente inn tilbud til boddører, trenger ikke være metalledører med tanke på kostnad.

Vedtak: Innhente tilbud på boddører og skifte disse ved akseptabel pris. Trenger ikke være metalledører. Enstemmig godkjent.

7.3 Bygge søppelbur

Forslagsstiller: Joakim Thommesen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Bygge søppel-bur med lås.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Pga stadig kaos i søppel-hjørnet vil det være hensiktsmessig å bygge bur med lås. Samme låsesylinder som i utgangsdør, slik at vi ikke trenger enda en nøkkel.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Styret anerkjenner problemet ved at andre enn sameiets beboere benytter seg av våre søpledunker. Styret støtter å få redusert tilgangen.

Styrets forslag til vedtak:

Sette en lås porten.

Vedtak: Sette opp høyere gjerde/port med lås. Enstemmig godkjent.

7.4 Endring i vedtekter - parkering

Forslagsstiller: Jasna Dautovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er flere som har parkering i bakgården men som daglig ikke bor i sameiet. De har adresse her, men bor ikke fysisk her. Ønsker at de parkeringsplassene i hovedsak frigjøres til de som bor her.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Leie av parkeringsplass forutsetter at man fysisk bor i sameiet. Det rekkes ikke at man har adresse her.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Det er vanskelig å finne en rettferdig regel av hva det vil si å bo her. Styret støtter derfor ikke forslaget, men oppfordrer til kommunikasjon beboere imellom.

Vedtak: Ikke godkjent, 3 for, 13 mot, 1 blank.

7.5 Fuktskader i leilighet

Forslagsstiller: Jasna Dautovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har fått betydelig med fukt i leiligheten etter at de nye balkongene kom til. Ber styret om en befaring av leiligheter som har høy luftfuktighet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret leier inn firma som tar en befaring på leiligheter som er berørt.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Allerede en sak styret er klar over og jobber med. Saken er avvist av sameiets forsikring. Det er reklamert til Oslo Fasade som utførte balkongrehabiliteringen. De virker til å ikke ta ansvar for skadene.

Styrets forslag til vedtak:

Styret kontakter OPAK som gjør en vurdering av hva skadene skyldes.

Vedtak: Godkjent - enstemmig

7.6 Eventuell sak: Plantekasser utenfor inngang A

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Mari Lågeide meldte inn sak til årsmøtet om ønske av å sette opp noen kasser med blomster utenfor inngang til A, som ble trukket. Styret mener likevel det er en sak det er fint å stemme over i årsmøte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Innkjøp av plantekasser, jord, blomster osv. Med budsjett på 5000 kr, hvor beboer har sagt seg villig til å gjøre dette og ta hånd om vedlikeholdet.

Styrets innstilling til innkommet forslag:

Styret har diskutert problemene med at det kan bli en «hundredo», hververk og lignende. Det er heller ikke ønskelig at det skal bli mer arbeid for styret.

Vedtak: Godkjent, 11 for, 6 mot.

Møtet ble avsluttet klokken 19.15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Mathias Carl M Bjornes

Navn: Stein Westerheim

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARIDALSVEIEN 160

§ 1 SAMEIETS NAVN OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Maridalsveien 160. Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 221, bnr. 162 i Oslo kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er basert på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger og tilleggsdeler. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

[2] Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen med tilliggende rettigheter samt å sikre en forsvarlig bruk, forvaltning og vedlikehold av sameiets eiendom.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

[2] Seksjonseierne kan pantsette, overdra og bruksoverlate sine seksjoner. Enhver overdragelse og utleie skal meldes til styret og/eller sameiets forretningsfører for registrering før overdragelse/utleie finner sted. Erverver og leietaker av seksjon skal gjøres kjent med sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler og godta disse som bindende for seg. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

[3] Erverv av seksjon med sikte på erverv/utleie som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn for styret til å nekte samtykke til overdragelse. Tilsvarende gjelder om utleie medfører opptak av flere brukere enn det bruksenheten er egnet for, hyppig utskifting av leietakere, til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3. ledd.

[5] Ved overdragelse av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

[6] Parkeringsplassene i sameiet er forbeholdt sameiets seksjonseiere og beboere. P-plassene leies ut ved henvendelse til styret. Interressent blir registrert og tildeling skjer etter tidspunkt for registrering.

Sameiet disponerer 16 P-plasser hvorav 4 under tak.

Plassene tildeles etter følgende prioritet:

1. Boende seksjonseiere og eiende næringsdrivende (1 plass per seksjon).
2. Leietakere i sameiet kan leie ved ledig kapasitet.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som boder, leid parkeringsplass, balkong/terrasse mv. i henhold til oppdelingsbegjæring/seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene må bare benyttes etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Seksjonseierne/brukerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler som boder, innvendige overflater på balkong/terrasse, m.m.. Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

[5] Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter herunder vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt håndløper, glassplater og innvendige flater på balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av inventar, installasjoner og utstyr, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører, og heller ikke utvendig vedlikehold av vinduer. Rydding av snø samt renhold av avløp på balkong påhviler også den enkelte seksjonseier.

[6] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har herunder plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

[7] Den enkelte seksjonseier har også en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det installerte fellesanlegg er sameiets ansvar.

[8] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser, utelamper og antenner mv. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning.

[9] Endringer av en seksjon, som innebærer forandringer i bærende konstruksjoner eller endringer som krever søknad Plan og Bygningsetaten, skal meldes skriftlig til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer der fremgangsmåte og krav til denne prosessen er regulert.

[10] Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[11] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker utlegg og tap sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

[12] Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeidere samt innleide fagfolk mv.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Fellesutgifter er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[2] Dersom en seksjonseier iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[4] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall.

[5] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon etter reglene i eierseksjonsloven § 25. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonslovens § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn,

installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For skriftlig advarsel, pålegg om salg og gjennomføring av salget, gjelder reglene i eierseksjonslovens § 26. Sameiet kan kreve at seksjonseieren dekker tap sameiet påføres ved misligholdet.

[2] 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 SAMEIERMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle styrets årsberetning
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c. Velge styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

[1] I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt gjennomføres ny avstemming. Står det fremdeles likt så avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 15 % av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 INHABILITET

[1] Ingen kan i sameiermøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIETS STYRE

[1] Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 til 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 15 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Endring vedtatt på ordinær Sameiermøte 23. mai 2016.

Husordensregler for SAMEIET Maridalsveien 160a

§ 1. Formål

Disse Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. De skal bidra til at gjensidig hensyn blir ivaretatt blant beboerne, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og forplikter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen beboere benyttes i dette regelverket. Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

§3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets gjeldende vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller hybel.

Enhver som hører inn under disse husordensreglenes virkeområde, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører andre beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. Seksjonseierne/brukerne er innforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet (jf. vedtektene §3 .3).

§4. Renhold, orden og vedlikehold

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

§ 4.1 Leiligheten

Beboerne plikter å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon.

Lufteventiler i leiligheten er tilknyttet felles lufteanlegg og må ikke under noen omstendighet brukes som avtrekk for kjøkkenvifter e.l. Beboerne plikter å rengjøre ventilene for støv og skitt med jevne mellomrom.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Seksjonseier skal i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2 Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Montering av utvendige parabolantennor eller andre frittstående antenner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

Kullgrill er ikke tillatt.

§ 4.3 Oppgang/trapperom, heis, og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes frie for private gjenstander. Privat pynt i fellesarealene må gjordkjennes av styret.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til gårdsrommet. Det pålegges enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon til seksjon skal den enkelte beboer kun slippe inn besøkende til egen bolig. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Besøkende til andre eller fremmede skal ikke slippes inn sammen med beboer når denne låser opp.

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Det oppfordres til å holde nøkkelknippe nøytralt slik at mistet nøkkelknippe ikke kan spores til Sameie.

§ 4.4 Renovasjon

Avfall skal sorteres i.h.t. regler fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune: matavfall i grønne poser, plast i blå poser, og restavfall i poser med andre farger. Disse legges med dobbel knute i containere. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer eller garasjeanlegg.

§ 4.5 Boder

Beboerne plikter å holde sine boder i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller ulempe for øvrige beboere, må ikke oppbevares i bodene.

Røyking, bruk av bar ild, sveising, lodding, bruk av gassapparat etc. er ikke tillatt i bodene og eller i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på eget sykkelrom.

§ 4.6 Gårdsrom

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkerings- og eller garasjeplass sendes styret.

Brukerne av gårdsrom er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i gårdsrommet. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold sørge å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll eller nøkkel. Ved feil på porten skal vaktmester varsles umiddelbart.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerkede parkeringsfelter, skal ikke parkeres i gårdsrommet.

Gjesteparkering er forbeholdt gjester. Det er ikke tillatt å stå parkert utover 48 timer.

Det er ikke tillatt å bruke gårdsrommet som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander av noen art utenfor bilen i gårdsrommet.

§ 4.7 Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at skade ikke forvoldes på bygningselementer, plen, beplantning, og lignende.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

Forbudet gjelder også inngangsområdene og ved inngang til garasjeanlegget (start fra fortauskant). Også her gjelder kun tillatelse av servicebiler for begrenset tid.

§ 4.9 Vaskekjeller

Vaskekjelleren skal rengjøres etter bruk. Dette inkluderer å rense lo-filteret i tørketrommel, tørke opp søl av vaskepuler o.l. Alle maskinene skal behandles med forsiktighet slik at man unngår unødvendig slitasje. Dersom feil oppstår skal styret eller vaktmester straks ha beskjed om dette.

Vaskelistene skal overholdes og det er kun tillatt å sette seg opp to ganger etter hverandre, dvs. maksimalt 4 timer i strekk per leilighet. Kun beboere har adgang til vaskeriet. Vaskekort kjøpes av den enkelte bruker. Det er viktig at disse leveres tilbake til vaktmester, eller styrets vaskeriansvarlige slik at de kan krediteres på nytt.

§ 4.10 Skilt til postkasser og porttelefon*)

Alle skal ha standardisert skilt på postkasser og tablå for porttelefon. Alle skilt utenom standard vil bli fjernet. For spesifisering av standardiserte skilt: Se stjernepunkt på siste side av disse husordensreglene.

§ 5 Dyrehold

Husdyr som sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6 Støy

§ 6.1 Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer med oppslag på tavlene i berørte oppganger, hvis det skal holdes arrangementer eller foretas aktivitet som kan medføre mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til kl. 10:00. Nabovarsel skal henges opp. Dempet aktivitet er tillatt utover alminnelig nattero.

§ 6.2 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 20:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, o.a. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette med tavleoppslag, ev. med personlig henvendelse ved større arbeider. Vedlikeholdsprosjekter som medfører høy grad av støy skal varsles styret i god tid før igangsettelse av arbeidet.

§ 7 Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8 Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Styret kan kun gi dispensasjon som ikke er til ulempe for andre beboere.

Husordensreglene ble vedtatt 23. mai 2016 og trer i kraft fra 23.mai 2016

De kan bare endres gjennom vedtak på Sameiermøtet.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO



OSLO kommune



gnr. 221, bnr. 162, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 01.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 21138-1044

Referansenummer: IK4923

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis



BOLIGTAKSTMANNEN

NITO



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.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i byggets 3 etg med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Leiligheten har en effektiv og smart planløsning. Meget bra standard, som er blitt godt ivaretatt etter renovering av leiligheten i 2016. Selskapet Godt Bygg AS sto for renoveringen.

Standard:

3. etasje:

Entre: 1-stavs parkett, malte overflater vegg og malt tak.

Calling anlegg. Takhøyde er på 2,52m.

Gang: 1-stavs parkett, malte overflater vegg og malt tak.

Stue: 1-stavs parkett, malte overflater vegg og malt tak.

Panelovn. Utgang til sør-vestvendt balkong mot bakgården.

Takhøyde er på 2,51m.

Kjøkken: 1-stavs parkett, malte overflater vegg og malt tak.

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter.

Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Det er malt mellom benkeplate og overskap.

Benkeplaten er i komposittstein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri i krom.

Det er integrerte hvitevarer fra MIELE som platetopp,

stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Quooker.

Avtrekksheita fra Ikea. Det er montert både aquastopp og

komfyrvakt.

Bad/vaskerom: Flis på gulv og vegg. Benkeplate i stein, servant, klosett med innebygd susterne. Dusjsone med

innfellbare dusjvegger. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i

gulv. Nedsenket tak med downlights.

Soverom 1: 1-stavs parkett, malte vegger og tak.

Skyvedørsgarderobe. Panelovn. Takhøyde er på 2,51m.

Soverom 2: 1-stavs parkett, malte vegger og tak. Garderobe.

Panelovn. Takhøyde er på 2,51m.

Soverom 3: 1-stavs parkett, malte vegger og tak. Panelovn.

Panelovnene er Wi-fi styrte.

Panelovnene er Wi-fi styrte.

Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en syd-vestvendt balkong på ca. 4,7 m². med utgang fra stuen. Loftsbod (skråtak) med BRA-e på ca. 3,7 kvm og en kjellerbod på ca. 2 kvm (bodene er merket med nr "33"). Det er felles vaskeri og tørkerom i kjelleren.

Mulighet for leie av garasjeplass i felles bakgård i regi av sameie, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykkel/el-moped kr 1.000 og motorsykkel/moped kr 2.950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1>

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass fra 2007, med trerammer og karm. Normal garantitid for isolerglass mot punktering 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer 2-8 år.

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

Overdekket balkong som vender mot sørvest på

ca 5 kvm. Rekkverk i sortmalt jern, Betonggulv

dekket med kompositt heller. Dobbel

strømkontakt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs parkett på gulv i alle rom unntatt på

bad/vaskerom. Malte vegger og tak, flislagte

vegger på badetrom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt

avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at

bad/vaskerommet ble renoveret i 2016.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket

maltbakk med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske

varmekabler.

Det er etablert benkeplate i stein, servant, klosett

med innebygd susterne, innfellbare dusjvegger.

Opplegg vaskemaskin.

Det er installert felles mekanisk ventilasjon i

boligen.

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone fra

tilliggende gang. Det ble ikke registrert skadelig

fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av

relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med

PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført

søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og

omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling /

fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot

våtsone på våtrommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte

fronter. Innredningen består av både over- og

underskap, lys under overskap. Det er malt

mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i

komposittstein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål

med ettgrep svingbart blandingsbatteri i krom.

Det er integrerte hvitevarer fra MIELE som

platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap

og fryseskap. Quooker. Avtrekksheita fra Ikea. Det

er montert både aquastopp og komfyrvakt.

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på

rommet).

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørfordelerskap plassert bak døren på soverom2, i vegg mot bad/vaskerom.

Innvendige avløpsrør i plast, byttet ut ved renovering av bad og kjøkken i 2016.

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom.

Varmtvannstank er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat fra 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt tilhørende sameie.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

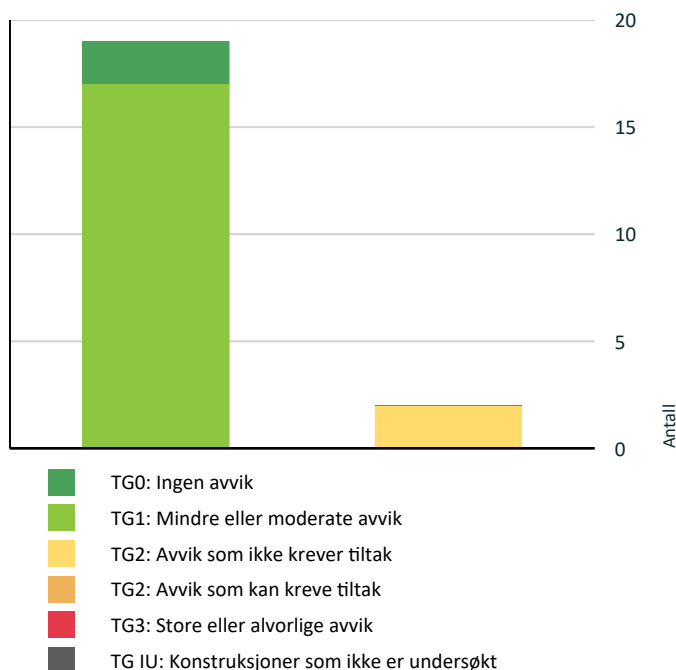
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. En del av stuen ble gjort om til soverom, og en del av gangen til omklæringsrom. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

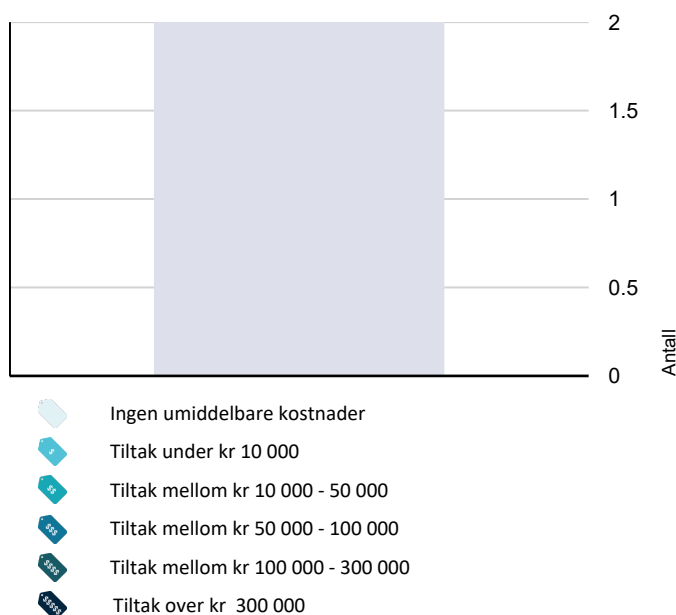
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket ble målt til 96 cm som er noe lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket oppfyller krav på 90 cm på oppføringstidspunktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1975

Standard

Bygget har bra standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016 Modernisering Leiligheten ble i følge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2016 .

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass fra 2007, med treramme og karm. Normal garantitid for isolerglass mot punktering 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer 2-8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overdekket balkong som vender mot sørvest på ca. 5 kvm. Rekkverk i sortmalt jern, Betonggulv dekket med heller i kompositt. Dobbel strømkontakt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket ble målt til 96 cm som er noe lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket oppfyller krav på 90 cm på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyde og åpningen i rekkverk oppfylte krav på byggemeldingstidspunktet, men er ikke i henhold til gjeldende forskrift (TEK-17. § 12-15. Utforming av rekkverk). Rekkverket som er montert i balkong som er over 10 meter over bakkenivå skal ha rekkverk med minimumskrav på 120 cm. Rekkverket i boligen er på ca 96 cm. Åpningen i rekkverket er over kravet på 10 cm. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badetrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bad/vaskerommet ble renoverert i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket maltbtk med downlights.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Baderomssluk plassert i dusjsone i hjørne overgang gulv/vegg.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert benkeplate i stein, servant, klosett med innebygd systerne, innfellbare dusjvegger. Opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert felles mekanisk ventilasjon i boligen.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone fra tilliggende gang. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende rom mot våtsone uten avvik.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Det er malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i komposittstein, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrepssvingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer fra MIELE som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysescap. Quooker. Avtrekkshetta fra Ikea. Det er montert både aquastopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luften på rommet).

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter (omsirkulerer luft på rommet). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørfordelerskap plassert bak døren på soverom2, i vegg mot bad/vaskerom.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørfordelerskap plassert på soverom1 i vegg mot bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast, byttet ut ved renovering av bad og kjøkken i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på badetrom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

TG 1 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 forenklede 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.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Eierne kjenner ikke historikken, men antar at dette ble byttet i 2016 i forbindelse med renovering av boligen.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

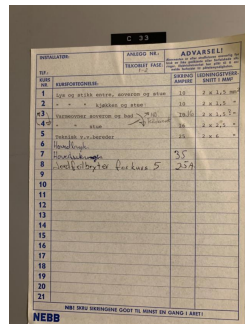
Generell kommentar

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 el-tilsyn) 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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringsskap montert i underskap komfyren på kjøkkenet

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

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat fra 2016.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

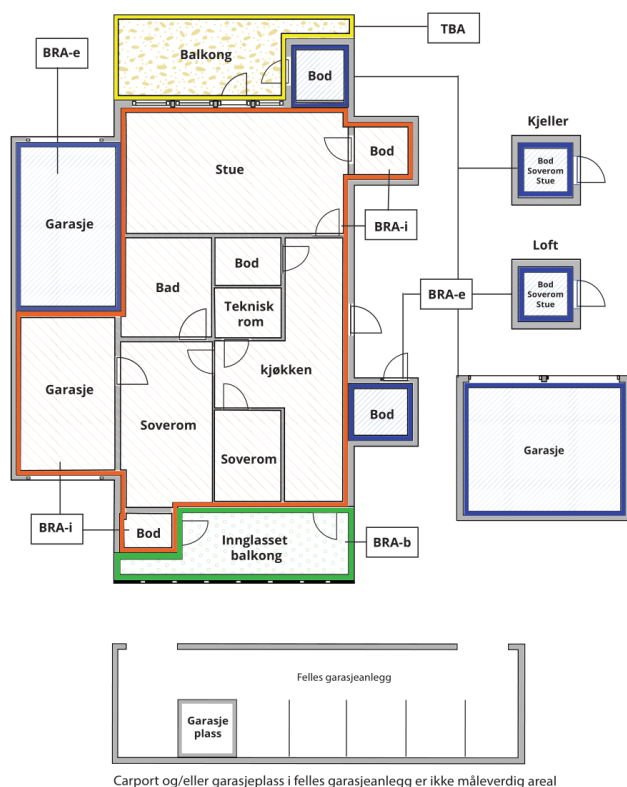
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
3 Etasje	76	6		82	5		82
SUM	76	6			5		82
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Omklædningsrom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Loftsbod, Kjellerbod	

Kommentar

Deler av arealet i loftsbod er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. En del av stuen ble gjort om til soverom, og en del av gangen til omklædningsrom. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	162		14	76 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Maridalsveien 160 A							
Hjemmelshaver							
Bjornes Mathias Carl Mangor							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i boligblokk på Sagene i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og heis.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles gårdsrom for sameiet, som er pent opparbeidet med bl.a. blomster og trær. Flere parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 150 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240307
Adresse	Maridalsveien 160A		
Postnr.	0461	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år 10 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 92237415
Selger 1 Fornavn	Mathias Carl M	Etternavn	Bjornes

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

Godt bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert bad, med varmekabel, nye membraner, nytt rør i rør system, nye rør til soil og nye fliser samt innredning. Nytt elektrisk anlegg på badet. Arbeidene utført sommeren 2016.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Godt bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran ihht. byggebransjens våtromsnorm.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Fukt i en av bodene i det nederste planet (ikke denne leiligheten). Vannlekkasje i kjeller vinteren 2024. Antatt årsak defekt varmekabel i taknedløp og ut i utvendig kum.

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 Lekkasje fra tak ned i loftsboden i 6. etasje, samt en av leilighetene i 5. etasje. Mulig årsak defekt varmekabel i nedløpsrør fra tak og ekstraordinært mye snø.
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 Oslo Fasade AS og A. Hansen Gruppen AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oslo Fasade AS har rehabilitert balkongene i 2023. A. Hansen Gruppen AS totalrehabiliterte taket i 2019.
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 Godt Bygg AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut hele det elektriske anlegget fra sikringsskap i gangen og inn til leiligheten. Oppgradert kapasitet til moderne kjøkken. Nytt fordelerskap på kjøkken. Alt elektrisk i leiligheten er byttet ut til 2016 standard. Arbeid utført sommeren 2016.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utført i forbindelse med Godt Bygg sin totalrenovering av det elektriske anlegget.
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 Men her jobber sameiet med etablering av ladeinfrastruktur og ladere i bakgården.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Men har pr. 29.05.2024 en åpen reklamasjonssak om utbedringen av balkongene med Oslo Fasade AS.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Etablering av elbilladere. Oppgradering av søppelrommet i Mogata. Utskifting av diverse dører i kjeller. Vedlikehold/oppgradering av felles el.anlegg (varmekabler til taknedløp) Det er ikke planlagt for økning av felleskostnadene per nå.

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).

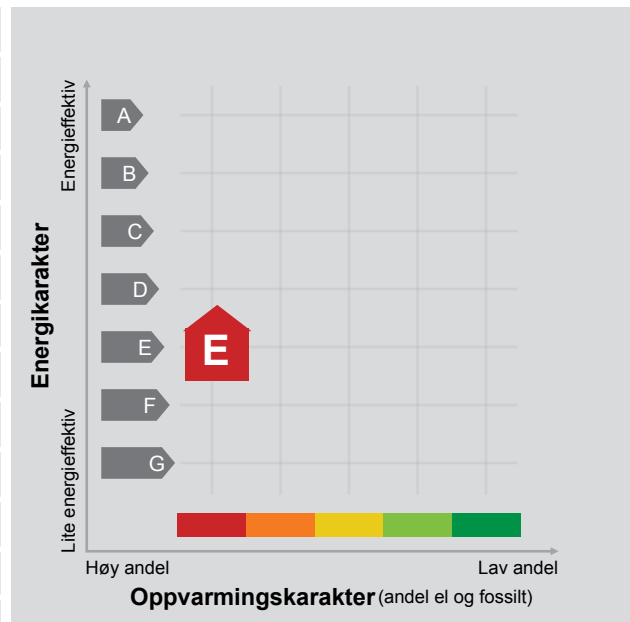
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 160A
Postnummer	0461
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80716168
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	9130f841-21b4-443f-86e7-ed9945a5f46a
Dato	29.05.2024



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 6 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innetemperaturen

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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Slå el.apparater helt av

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Maridalsveien 160A
Postnummer: 0461
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0304
Dato: 29.05.2024 13:13:09
Energimerkenummer: 9130f841-21b4-443f-86e7-ed9945a5f46a

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 162
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80716168

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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.

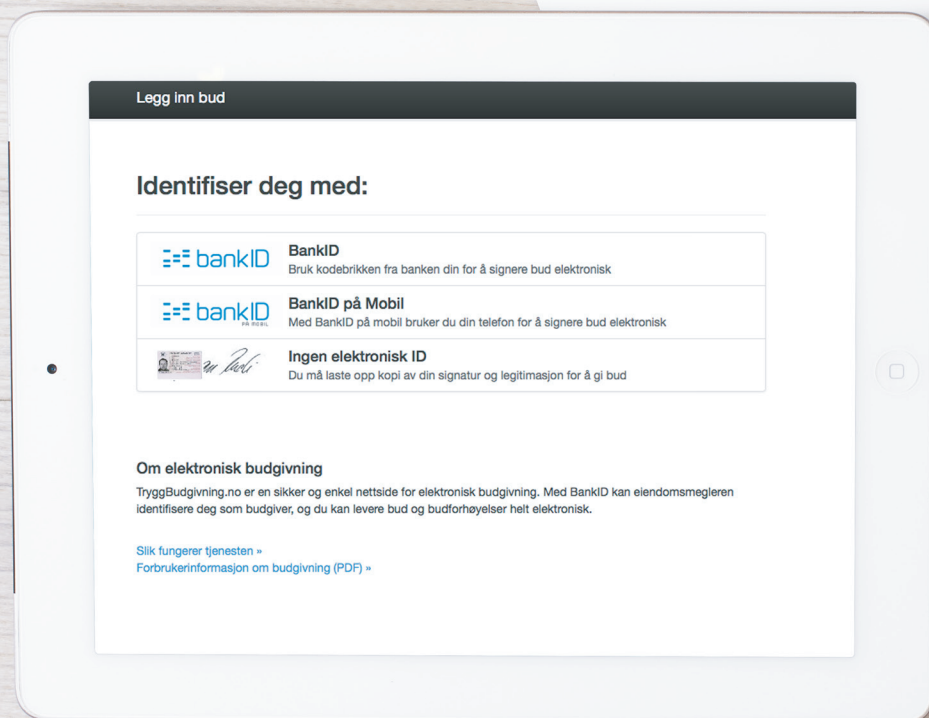
Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

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/264/3272614/dniwobqmib>
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 salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. 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.

eiemeglerbooking.no



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