

Æ

Marstrandgata 4

0566 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

finne ditt nye hjem

E



Mikkel Johnsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 14 27 45

mj@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	219

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

Marstrandgata 4, 0566 Oslo, Etasje: 6

MATRIKSEL

Gnr. 227 Bnr. 197 Snr. 49 og Gnr. 227 Bnr. 197 Snr. 56 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 93 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærom: 93 kvm, Bruksareal: 93 kvm, BRA-i: 93 kvm , TBA: 11 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

2014

TOMT

Eiet tomt 1225 kvm

PRISANTYDNING

8 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tony Moe Takstdato: 22.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.22

Andel fellesformue: kr. 15 663,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 215 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 600 000,-))

kr 216 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 816 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 825 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 305,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, kabel-TV og bredbånd, trappevask, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Fjernvarme: Kr. 784,-

Bredbånd: Kr. 199,-

Felleskostnader: Kr. 3 322,-

Felleskostnader for garasjeplassen ved ev. kjøp av denne er kr. 283,- per mnd.

EIER

Hernan Bedregal Vasquez

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lekker og moderne 4-roms selveierleilighet i nyoppført bygg fra 2014. Sentralt og attraktivt, samtidig tilbaketrukket beliggende i rolig sidegate på populære Rodeløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 6. et. og består åpen, sosial kjøkken- og stueløsning, tre gode soverom, flislagt baderom, separat toalettrom og entré med skyvedørgarderobe.

Adkomst fra stuen og hovedsoverom til solrik balkong på ca. 11 kvm. Sameiet har også en felles takterrasse med spektakulær utsikt over byen.

*Garasjeplass kan kjøpes for kr. 450.000,-. Mulig å installere ladeboks.

Varmtvann, fyring og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Boligen disponerer også en kjellerbod på ca. 8 kvm.

Her bor du i en rolig og attraktiv gate på Rodeløkka med gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

PARKERING

Selger disponerer parkeringsplass i lukket og oppvarmet garasjeanlegg. Heisadkomst via nabooppgangen. Plassen kan kjøpes for kr. 450.000,- og kommer i tillegg til oppgitt prisantydning. Det påløper 2,5% dokumentavgift og administrasjonsgebyr kr. 1.650,-. Det er klargjort infrastruktur for kjøp og montering av ladeboks for el-bil.

Andelene i garasjeseksjonen er fritt omsettelige, men enhver overdragelse skal godkjennes av styret i sameiet for å være gyldig. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av andeler i garasjeseksjonen har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett. Denne bestemmelsen gjelder ikke når leilighet og garasjeplass selges samlet. Ved melding av en overdragelse til styret i sameiet, skal styret varsle de øvrige seksjonseierne om at forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen to uker fra dato for varslet. Dersom flere seksjonseiere melder interesse, vil forkjøpsretten tildeles den med lengst ansiennitet. Dersom ingen melder seg innen fristen, anses forkjøpsretten som bortfalt for den aktuelle overdragelsen.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Ved overdragelse av garasjeplass påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 1 650,-. Denne tilfaller kjøper.

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

Meget god beliggenhet i et populært boligområde på øvre del av Grünerløkka. Leiligheten ligger i gåavstand til Grünerløkkaas yrende liv.

Området byr på mange av byens beste restauranter, kaféer, gallerier, butikker samt et pulserende uteliv. Fra leiligheten er det kort avstand til alt av servicetilbud, post, bank og mye mer. Gangavstand til skoler og barnehager. Nærhet også til flotte friområder som Birkelunden, områdene langs Akerselva, Sofienbergparken og Torshovdalen som kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Langs Akerselva finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her går det turstier hvor man kan sykle eller jogge helt opp til Maridalen. Tøyenbadet er heller ikke så langt unna. Tross sin sentrale og

urbane beliggenhet, har leiligheten flere flotte og idylliske grøntområder i nærheten. Parkanlegg som Birkelunden, Sofienbergparken, Kubaparken og Olaf Ryes Plass ligger alle innenfor gangavstand.

Det er umiddelbar nærhet til offentlige transportmidler. (Trikk linje 11, 12, 18 og buss 20, 21, 28 (Fornebu) 30, 33). Flybussexpressen til Gardermoen går fra Københavngata (2 ganger i timen). Man bruker ca. 10-15 min på å komme seg til Blindern, BI og OsloMet. Kort vei til Carl Berners plass hvor du har buss-, trikk-, og t-baneforbindelser til hele Oslo og omegn.

Umiddelbar nærhet til Ringnes Park som inneholder populære Ringen kino som er en av Oslos beste kinoer, Sats, Meny, kafé, frisør, Jernia, blomsterbutikk og andre servicetilbud. Kort vei til Kiellands Hus kjøpesenter, Sandaker Kjøpesenter og Storo kjøpesenter. En av byens få ishaller (Grünerhallen) ligger i området. Søndagsåpne matvarebutikker er på flere av gatehjørnene. For de treningsglade som ønsker å benytte seg av treningssenter er det også flere alternativer i nabolaget, bl.a. - Sats og Evo. Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathall, utesteder, butikker, treningssenter, kunstscole, hotell m.m. ligger også i nærheten.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående blokk- og bygårdsbebyggelse i kvartalsstruktur.

TOMT

Eiet tomt, 1225 kvm

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sokner til Grünerløkka barneskole og Sofienberg ungdomsskole. Dersom skole- og barnehagetilbud 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: 93 m²

- BRA-i: 93 m²: (Bad, toalettrom, gang, stue/kjøkken, bod, to soverom og disponibelt rom)

- TBA: 11 m²: (SETT INN INNGLASSET BALKONG)

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8m².

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må automatisk vannstøpeventil monteres.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 93 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Bad, toalettrom, gang, stue/kjøkken, bod, to soverom og disponibelt rom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 93 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 8 kvm.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

Eikeparkett i oppholdsrom. Fliser med gulvvarme på bad.

Innvendige vegger:

Malte slette flater. Fliser på bad.

Innvendige himlinger:

Sparklet/malt tak. Downlights på baderom.

Kjøkken:

Pent og moderne kjøkken som består av hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene består av stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt. Stålkum og ventilator (avtrekk via mekanisk vifte i felles avkastkanal) over kokesone.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av vegghengt toalett, servant over innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører og speil. Varme i gulv, opplegg for vaskemaskin og downlights i himling.

WC:

Ekstra rom med servant og klosett.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gøteborggata 30-32-34 - Marstrandgata 4 - Oppføring 2
boligblokker - Midl brukstillatelse - 2014

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokken. Radiatorer er plassert i oppholdsrom, og elektriske varmekabler på baderom. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -
Energikarakter D

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

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 3 872,- per 2024. 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 imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 305,- pr.mnd.

A-konto varmtvann og fyring, kabel-TV og bredbånd, trappevask, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader, strøm etter eget forbruk, innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 83196088

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 172 479,- Som sekundærbolig Kr. 8 255 421,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Qben, Orgnr: 913970969

Sameiet består av 56 seksjoner. Sameiet Qben er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913970969, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 227/197.

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.

Hovedstoppekran plassert i vannskapet på soverommet.

Avløpsrør i plast, fra byggeår.

Naturlig ventilasjon i leiligheten, med mekanisk avtrekk i felles kanal over tak.

Luftespalter yttervegger.

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.

Radiatorer plassert under i oppholdsrom, og elektriske varmekabler på bad og toalettrom.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Sikringssskap er montert i garderobeskapet på soverommet.

Det er montert røykvarslere i leiligheten som er koblet til det sentrale brannalarmanlegget.

Et brannslukningsapparat fra 2014.

DYREHOLD

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

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

FORPLIKTELSER, 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.

1876/925050-1/105 Bestemmelse om deleforbud
09.06.1876

Overført fra: 0301-227/197

Gjelder denne registerenheten med flere

1876/925051-1/105 Bestemmelse om deleforbud
09.06.1876

Overført fra: 0301-227/197

Gjelder denne registerenheten med flere

1912/901205-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
09.03.1912

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: 0301-227/197

Gjelder denne registerenheten med flere

1912/901207-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
09.03.1912

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: 0301-227/197

Gjelder denne registerenheten med flere

1912/901206-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
09.04.1912

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-227/197

Gjelder denne registerenheten med flere

1942/401313-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
24.02.1942

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-227/197
Gjelder denne registerenheten med flere

1947/405555-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
12.09.1947
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-227/197
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/564585-1/200 Seksjonering
07.07.2014
opprettet seksjoner:
snr: 49
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 94/3912
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

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.

Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel - Detaljregulering
Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak. Mottatt sak:
26.05.2023

Prosjektet gjelder planlegging og prosjektering for bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv trafikk i Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Strekningen er ca. 300 m lang. Dagens situasjon på strekningen er i tråd med gjeldende regulering (S-3776, vedtatt 05.04.2000), som har tosidige sykkelfelt med gateparkering på innsiden. Dagens løsning på strekningen er ikke i samsvar med gatenormalen. De

tosidige sykkelfeltene har i dag en regulert bredde på 1,3 meter, som er langt under gatenormalens anbefalte minstebredde på 2,2 meter. Det er ikke tilrettelagt for nødvendig buffersone mellom gateparkering og sykkelfelt. Eksisterende fortau på 2,1 meter tilfredsstillter heller ikke breddekravet i gatenormalen. KVVU for Grünerløkka (2017) anbefaler bl.a. at sykkelfeltene i Toftes gate oppgraderes. KVUen legger videre vekt på at tverrforbindelsene skal styrkes for fotgjengere, og at gateparkering begrenses til de gater hvor det ikke er til hinder for byliv, gående, syklende eller kollektiv. Det er et uttalt mål (med henvisning til byrådserklæringen) at parkeringen på innsiden av sykkelfeltene skal fjernes, og at mest mulig parkeringsareal omdisponeres til fordel for areal til gående og syklende. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående parkering, hvor hensikten er å bedre forholdene for myke trafikanter og øke trafikksikkerheten. Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025 har en visjon om at Oslo skal bli en sykkelby for alle. Strategien ligger til grunn for Plan for sykkelveinettet, som ble vedtatt i 2018. Toftes gate inngår som en del av sykkelveinettet. Planen skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo og har blant annet som mål om bedre tilgjengelighet og et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle. Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser også krav om ny reguleringsplan.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348>

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak. Mottatt sak:
16.10.2023

Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Fjerning av parkering i Vogts gate på delstrekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata er oppfølging av et tiltak i tiltakspakke 6 i prosjektet «Kraftfulle fremkommelighetstiltak» (KFT), som er et samarbeid mellom Ruter og Bymiljøetaten. Utilstrekkelig avstand mellom trikkespor og parkeringsplasser skaper tidvis fremkommelighetsproblemer for trikken, særlig vinterstid. Vinteren 2020 var det som et prøveprosjekt forbud mot parkering i Vogts gate. En evaluering fra Ruter, av dette og flere andre prøveprosjekt, viste positive effekter på både kjøretid og pålitelighet for kollektivtrafikken.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257>

Dælenenggata ved 37-39 - Omsorgsboliger og park- dialogfase

etter offentlig ettersyn

Saksnummer: 201901778 - Regulerings sak. Mottatt sak:
01.02.2019

Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkområde ved Dælenenggata og en del av Dælenenggata, for å legge til rette for 12 omsorgsboliger for personer med kognitiv svikt, sikre dagens parkområde med gangvei og å oppgradere deler av Dælenenggata til gatetun. Forslaget åpner for et nytt bygg med 6 etasjer i forlengelse av Fagerheimgata 11. Grøntarealet mellom Ring 2 og Dælenenggata reguleres til park, og mellom Fagerheimgata og Københavngata reguleres Dælenenggata til gatetun. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om blant annet at flere trær sikres bevart, at renovasjonsbiler ikke kjører gjennom parken, at øverste etasje trekkes noe tilbake fra hovedfasaden i nord og at flere kvaliteter sikres i parken.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778>

Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring - fortsettelse av sak 202113718

Saksnummer: 202451391 - Regulerings sak. Mottatt sak:
31.01.2024

Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en transformasjon av dagens lukkede næringsbygg til et åpent og levende bygg med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. For å oppnå dette foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og ny bebyggelse. Deler av eksisterende bygg skal rives for å etablere to allment tilgjengelige akser gjennom området fra Sinsenveien til Hasleveien. En viktig ambisjon i prosjektet er å etablere et torg mot krysset Sinsenveien x Konghellegata x Olaf Schous vei som vil bidra til å rydde opp området

og gi det en tydelig identitet som et nabolagstorg.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451391>

Trondheimsveien 197 C med flere - Avklaringer etter offentlig

ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan
Saksnummer: 202100768 - Regulerings sak. Mottatt sak:
13.01.2021

Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til bevaring. Planforslaget omfatter hele eller deler av 108 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100768>

Stockholmgata 23 - Riving av bakgårdsbygg

Saksnummer: 202119611 - Byggesak. Mottatt sak: 16.12.2021
Status: Tillatelse gitt

Søknaden innebærer riving av bakgårdsbygg i Stockholmgata 23, bydel Grünerløkka. Rivingen er nødvendig i forbindelse med krav om opparbeiding av uteoppholdsareal i byggesak 202009465.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119611>

Stockholmgata 25 - Gøteborggata 42 - 44 - Bruksendring fra undervisningslokale til boliger - Oppføring av infill-bygg og balkonger - Tidligere adresse: Dælenenggata 26

Saksnummer: 202009465 - Byggesak. Mottatt sak: 23.06.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Endringssøknaden omfatter opprettelsen av én ny leilighet med behov for dispensasjon fra TEK 17 § 12-2 første ledd. Videre omfatter søknaden mindre endringer av butikklokalet i første etasje, inngangspartier og bæreheis, samt rekkverk og andre takelementer.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009465>

Marstrandgata 9 - 11 - Stockholmgata 18 - 20 - Oppføring av boligbygg og riving av eksisterende bygninger

Saksnummer: 202205720 - Byggesak. Mottatt sak: 08.04.2022
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Tiltaket er lokalisert i bydel Grünerløkka. Søknaden omfatter riving av eksisterende bygninger på eiendommene og oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer på hjørnet mot Marstrandgata og Stockholmgata. Det etableres felles utearealer i bakgården og på takterrasser.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205720>

Marstrandgata 10 - Oppføring av bolig og næringsbygg

Saksnummer: 202318725 - Byggesak. Mottatt sak: 22.12.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

S-5079: Fasade mot Marstrandgata ønskes opp ført i samme fasadeliv som fasadene i Marstrandgata 8 og 12. S-4465: oppføring av pergola utenfor byggegrense.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318725>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 215 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 600 000,-))

kr 216 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 816 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 825 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

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:

Provisjon: Kr. 30 000,-

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar per visning: Kr. 2 950,-

OPPDRAGSNUMMER

40-24-0018

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 bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Torshov & Nydalen
Org. nr: 931569082
Sandakerveien 56 H
0477 Oslo
Tlf: 21 01 68 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

Morten Melsom
EIE Torshov & Nydalen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

Mikkel Johnsen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 14 27 45
[/ E-post: mj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



Marstrandgata 4 - 6.etasje



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.



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







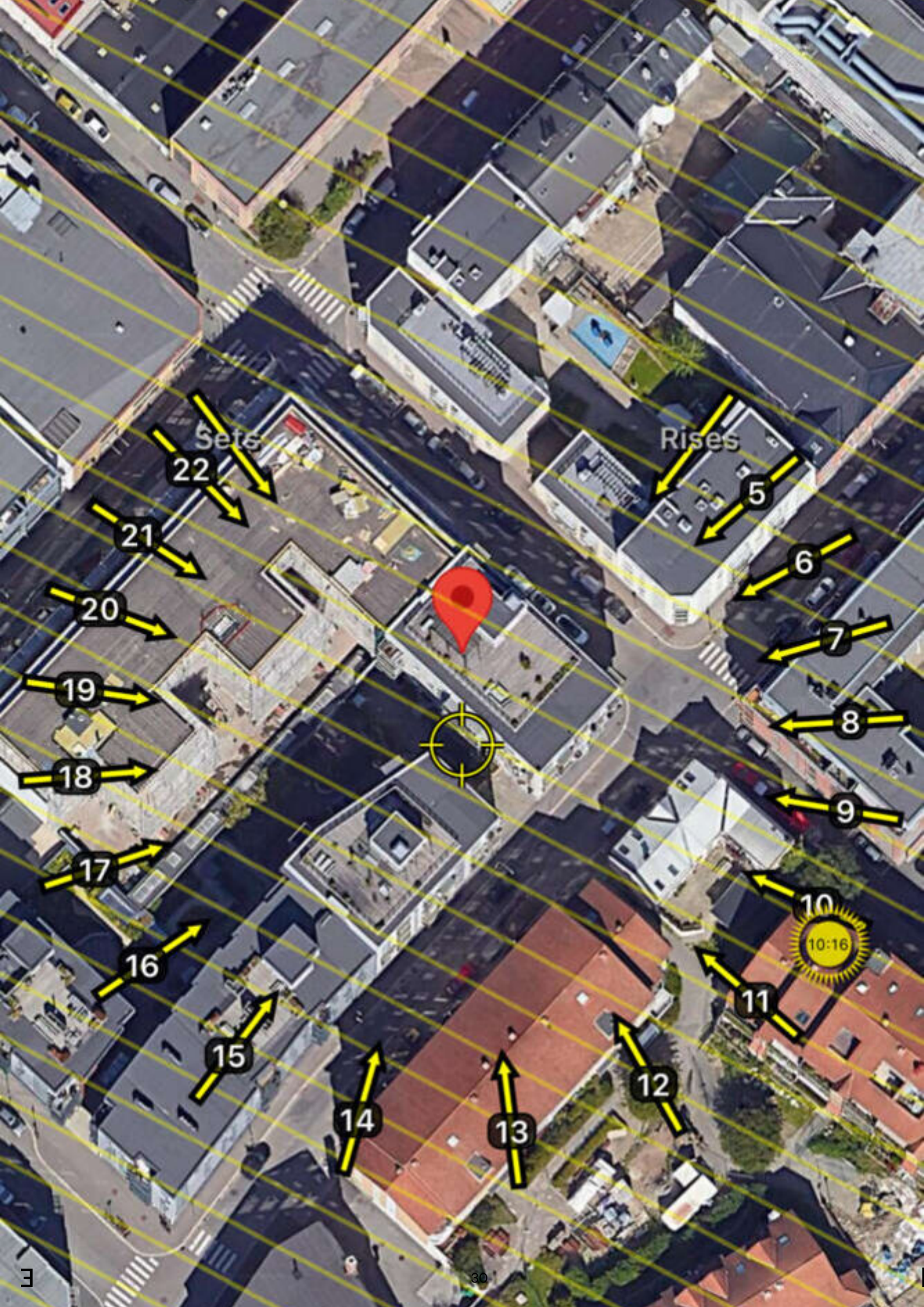












Sets
22

Rises
5

10:16



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

























































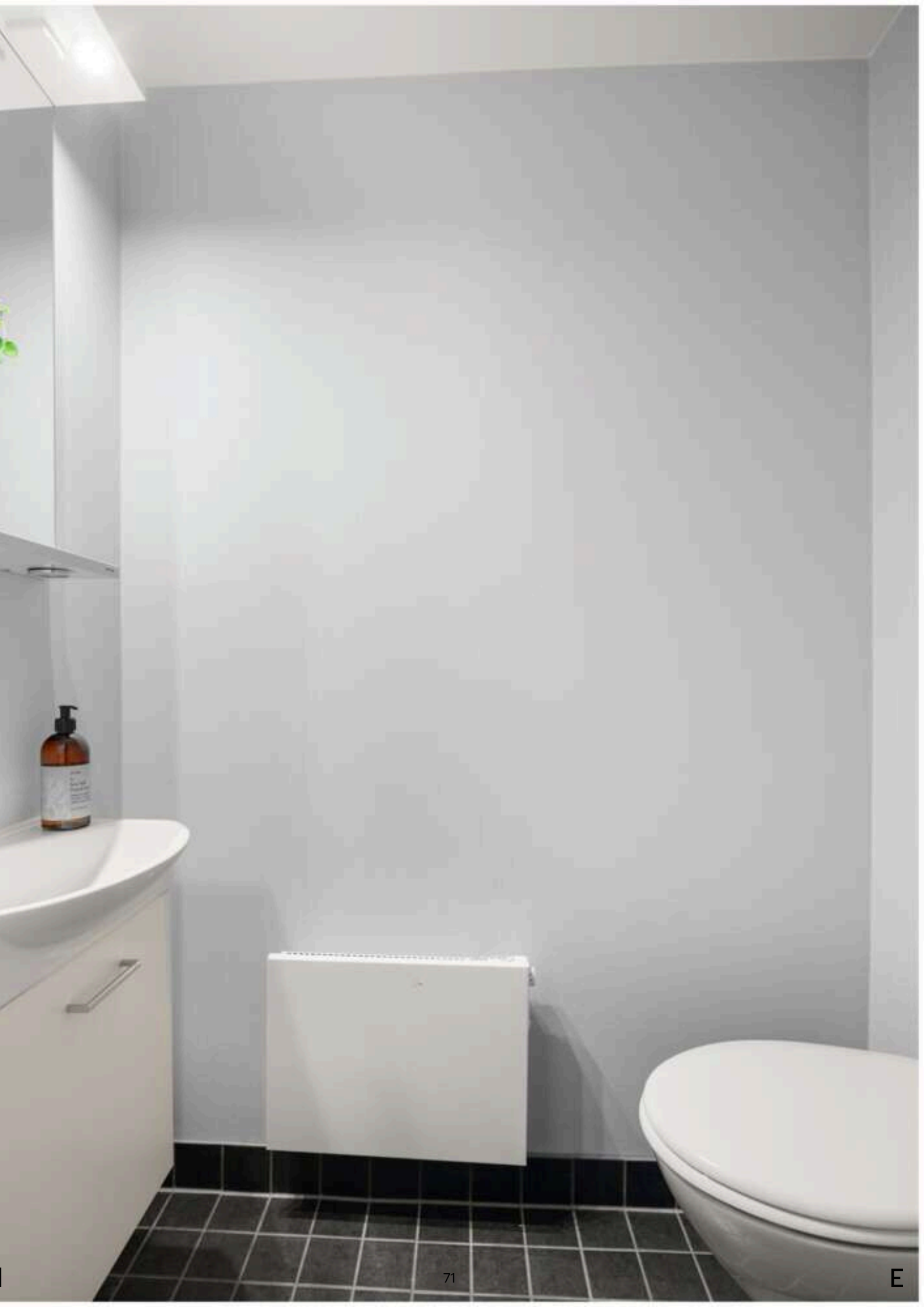
















































9























Febrenneriet



VELKOM





SOMMER
kaffe

Red smak av
appelsin, mulligsmakade og Mellem!

for 72,-



MESTER
Garden
Fast lavpris
50,-

coop
mega
MESTER
GARDEN
Lillemor
Lillemor



CARL BERNER

PASSASJEN

CARL BERNER
PASSASJEN

CARL BERNER
PASSASJEN

WAYNE'S
COFFEE

VINMON

WAYNE'S







**RIRINGEN
KINON**



107













INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS v/ Linda Helland
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200909112-100
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anders Tormod Rudlang

Dato: 01.09.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: GØTEBORG GATA 32 - MARSTRANDGATA 2
Eiendom: 227/197/0/0

Tiltakshaver: JM Norge AS region Oslo
Adresse: Pb 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Søker: JM Norge AS v/ Linda Helland
Adresse: Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BYGG A OG B
- GØTEBORG GATA 32 - MARSTRANDGATA 2**

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Følgende tegning er godkjent "som bygget"

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, endret inngangsparti til boenhet i 1. etasje, som bygget	A10001_2-4	19.08.2014	94/4

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted før innflytting.

Til ferdigattest:

- Tiltaket må være dokumentert avklart i forhold til at sluttokumentasjon er innsendt VAV.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Det må anmodes om ferdigattest i rivesaken, saksnr. 201100087 før ferdigattest kan gis.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

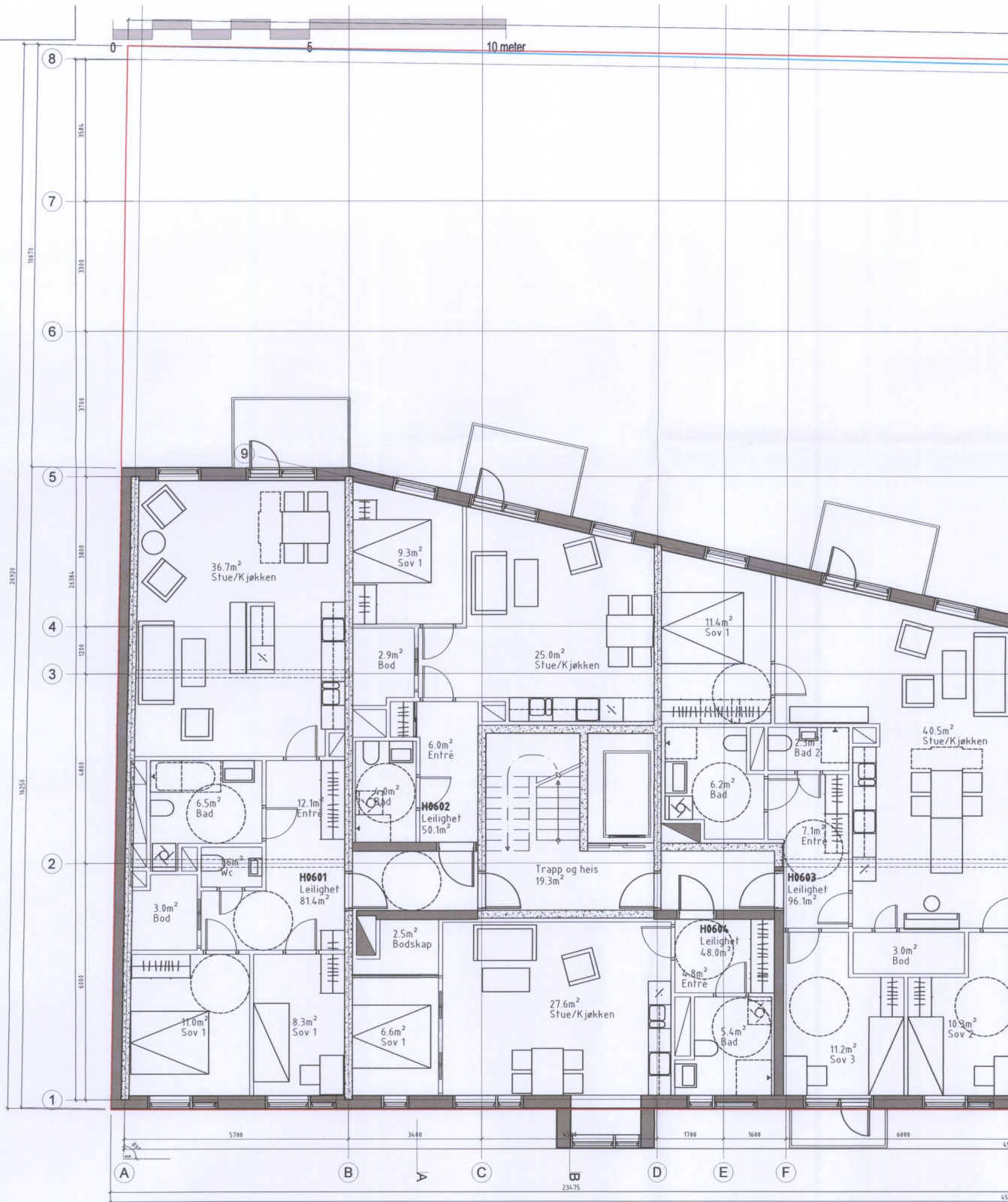
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

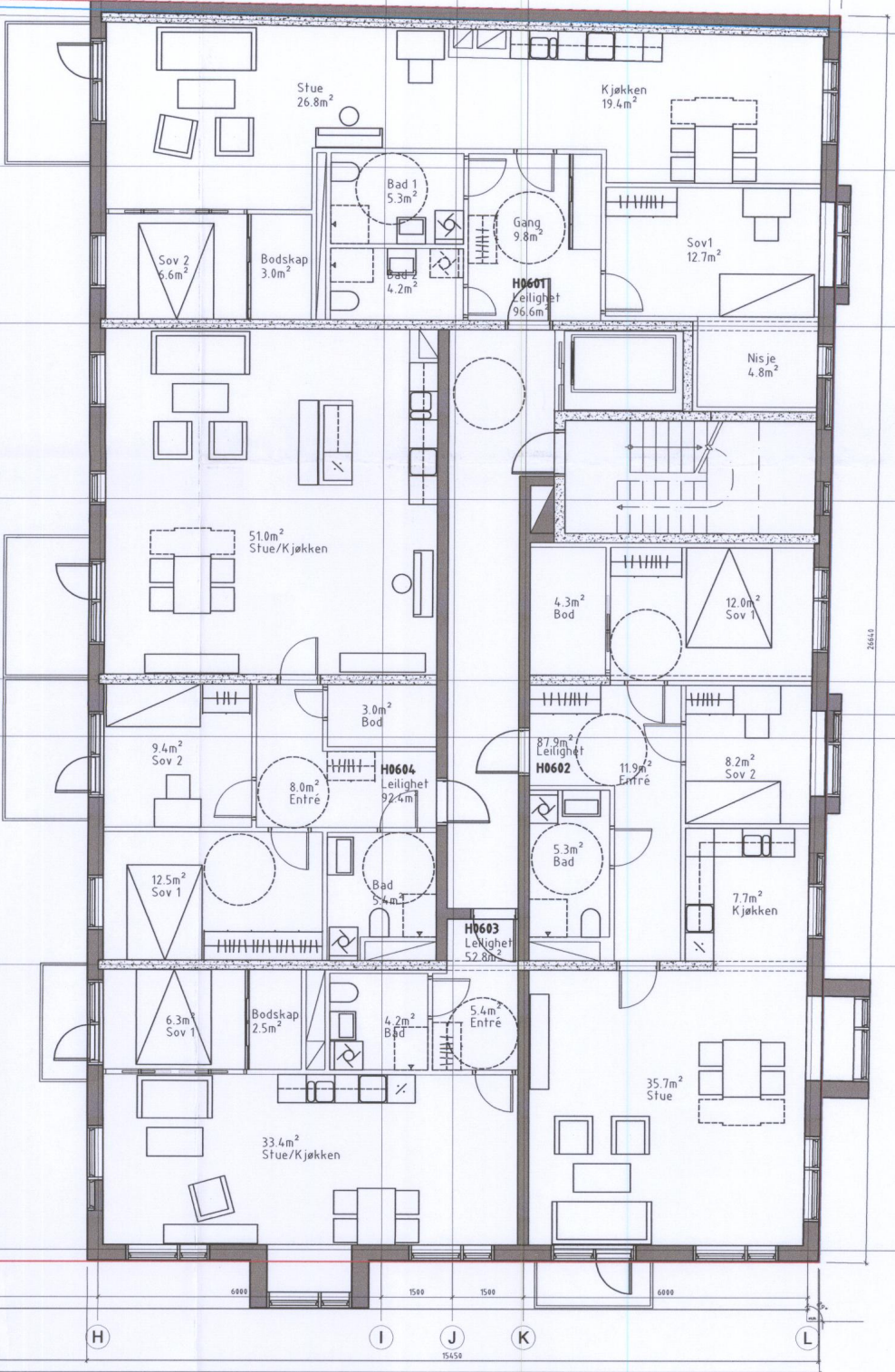
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal du bygge/3 motta svar pa soknad/klage pa vedtak/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

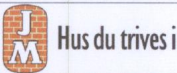
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2014 av:

***Anders Tormod Rudlang - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder***





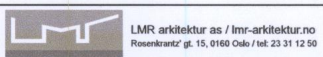
FORPROSJEKT



JM Norge AS Region Oslo
 Bærumsveien 473, Rud - Postboks 33, 1306 Bærum postterminal
 T: 67 17 60 00 F: 67 17 60 01
 E: post@jm.no

MARSTRANDSKVARTALET
GØTEBORG GATA 32-34

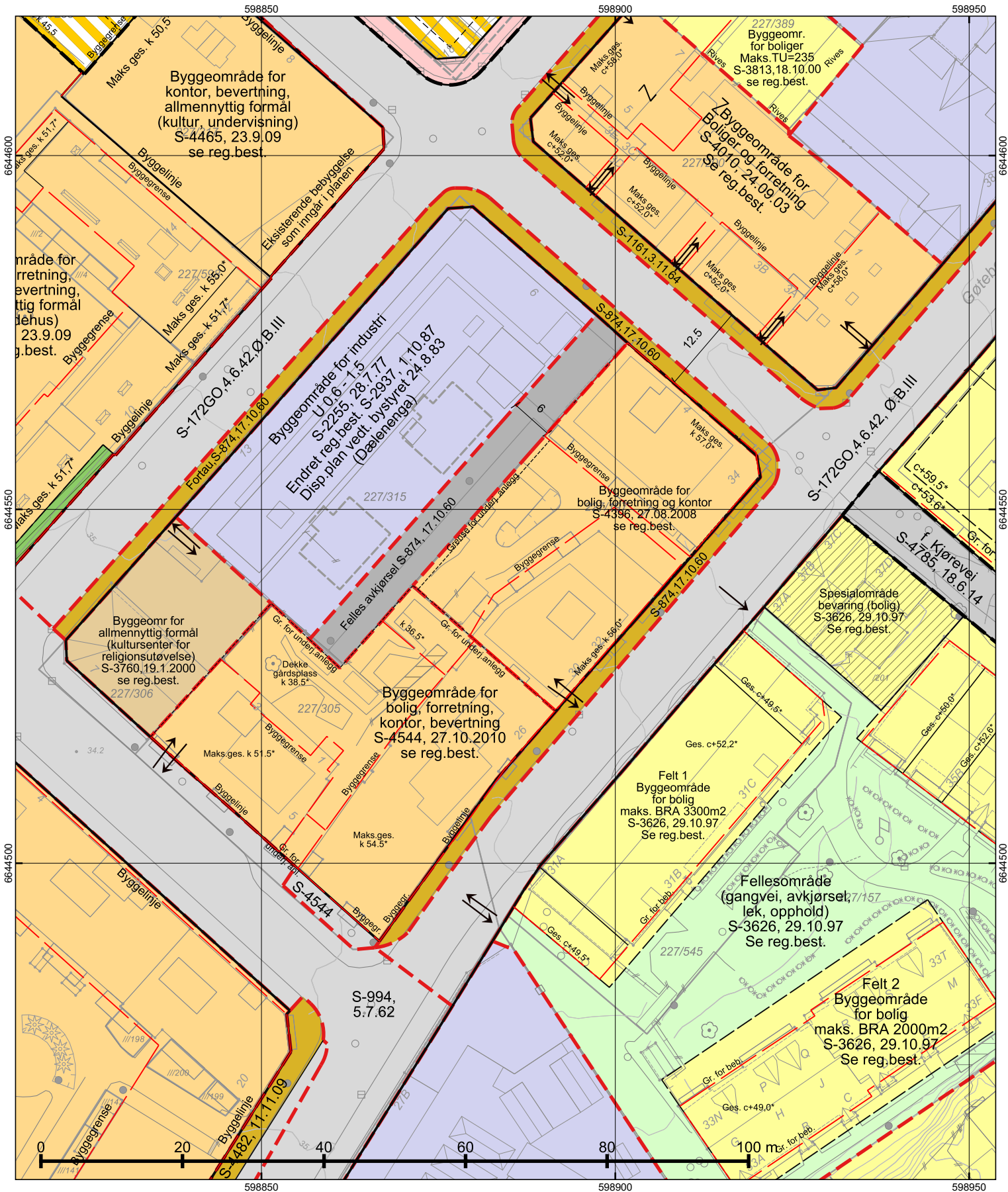
PLAN 6
 C +50,1 / c +51,1



i samarbeid med:
HUUS OG HEIM

Vindusfelt og utragende elementer endret.	13.04.12	BO	AS
KORREKSJONER	ENDR.L.	DATO	TEGN/KONT/IND.

FAG	PROSJ.NR.	DEL	ETG.	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	TEGNING NR.
A	1083010	6	1:100	BO	AS	AS	A1006 0
FILE	DATO	GODKJENT					
0_PLAN_6.dwg	04.05.11	JA					



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 06.06.2024
 Bruker: idsk
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


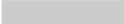

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 321845/ 86492623	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: MARSTRANDGATA 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/197	



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)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	668 - Spesialområde bevaring annet

———— RbBevaringGrense

———— 312 - Fortau

— — — — 913 - Formålvavgrensning

———— 925 - Gesimslinje

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

----- Underjordisk anlegg

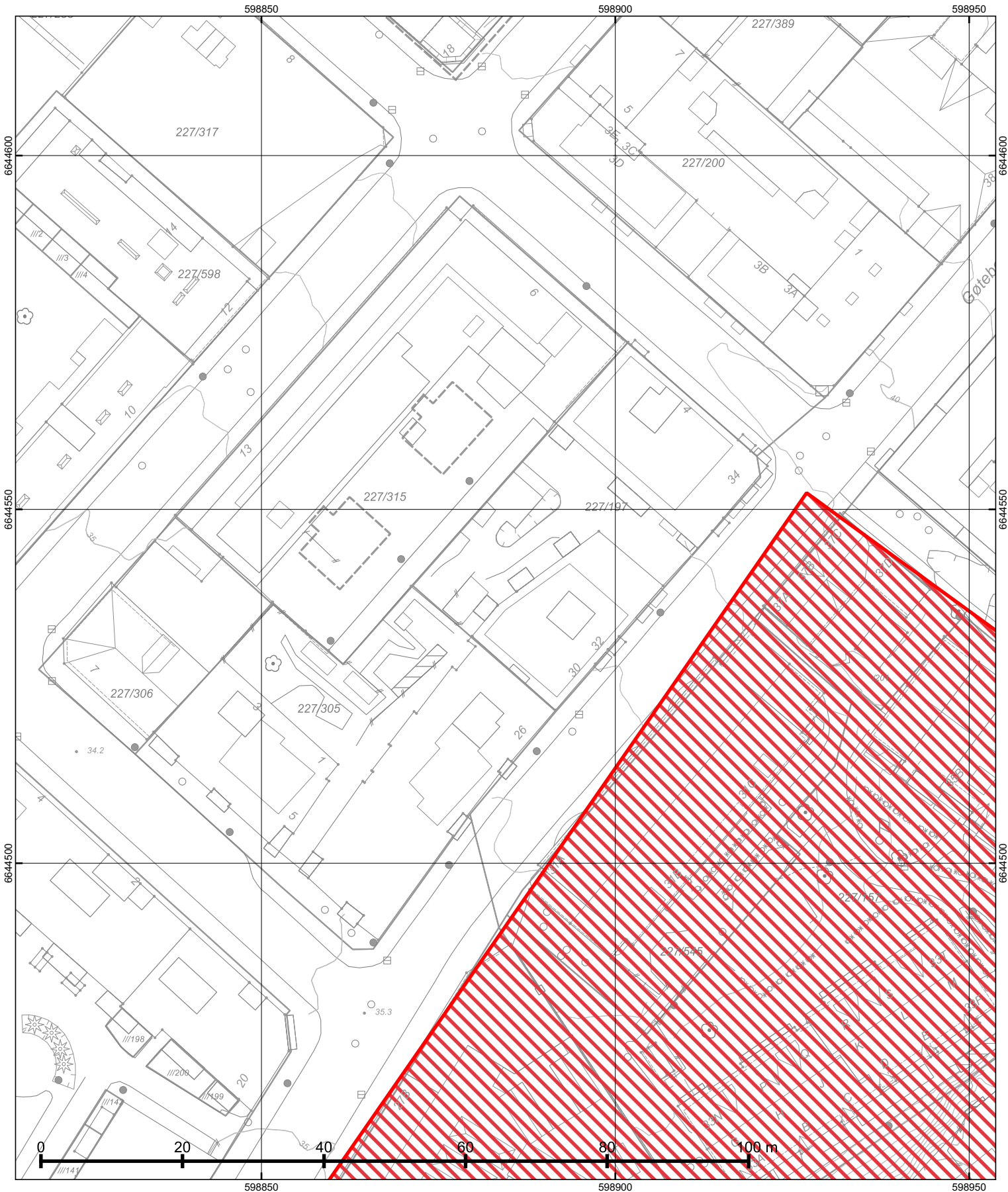
— — — — Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 06.06.2024
 Bruker: idsk
 Målestokk 1:500
 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: 321845/ 86492623

Adresse: MARSTRANDGATA 4

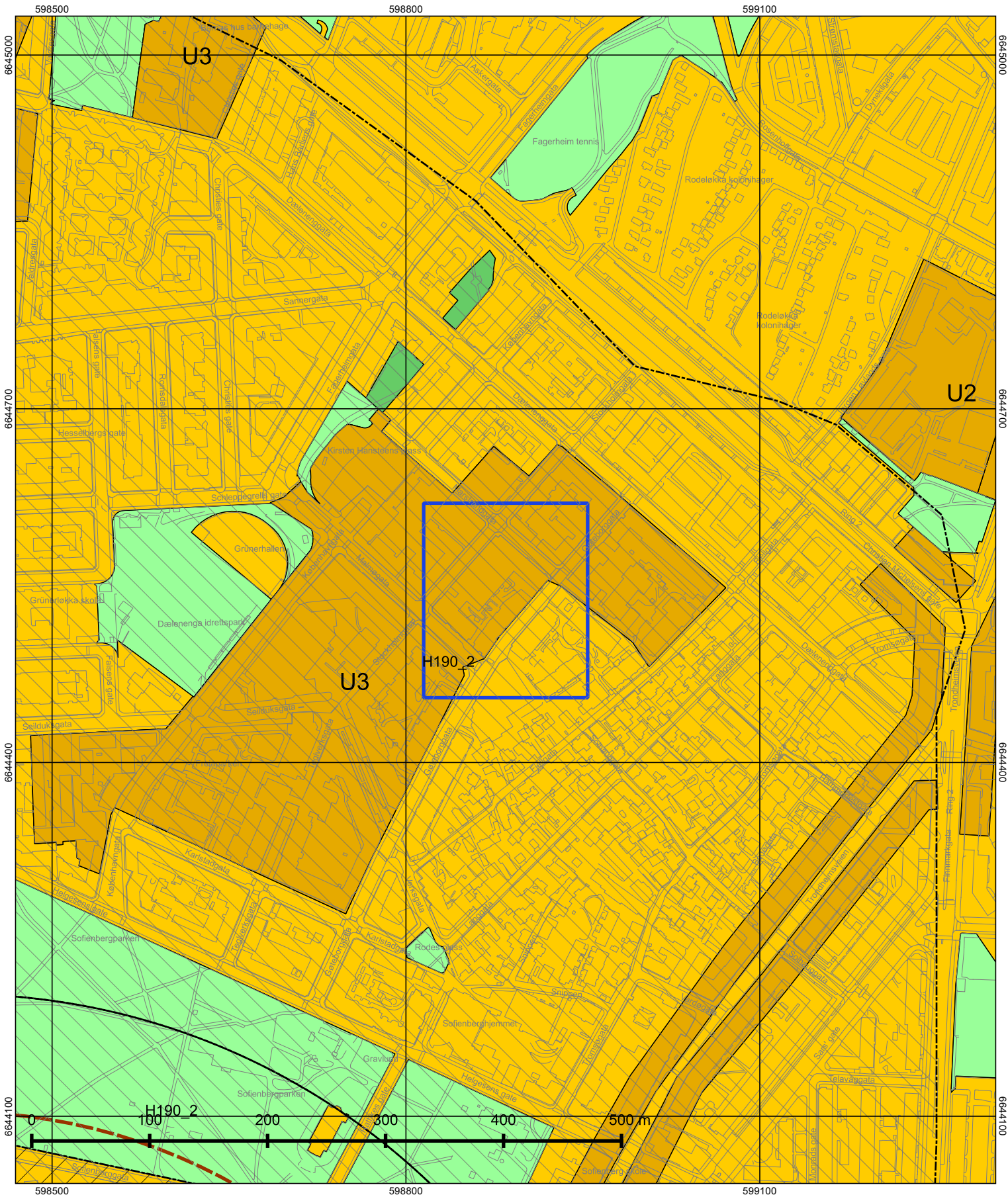
Gnr/Bnr: 227/197

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: 06.06.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 321845/86492623
 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

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

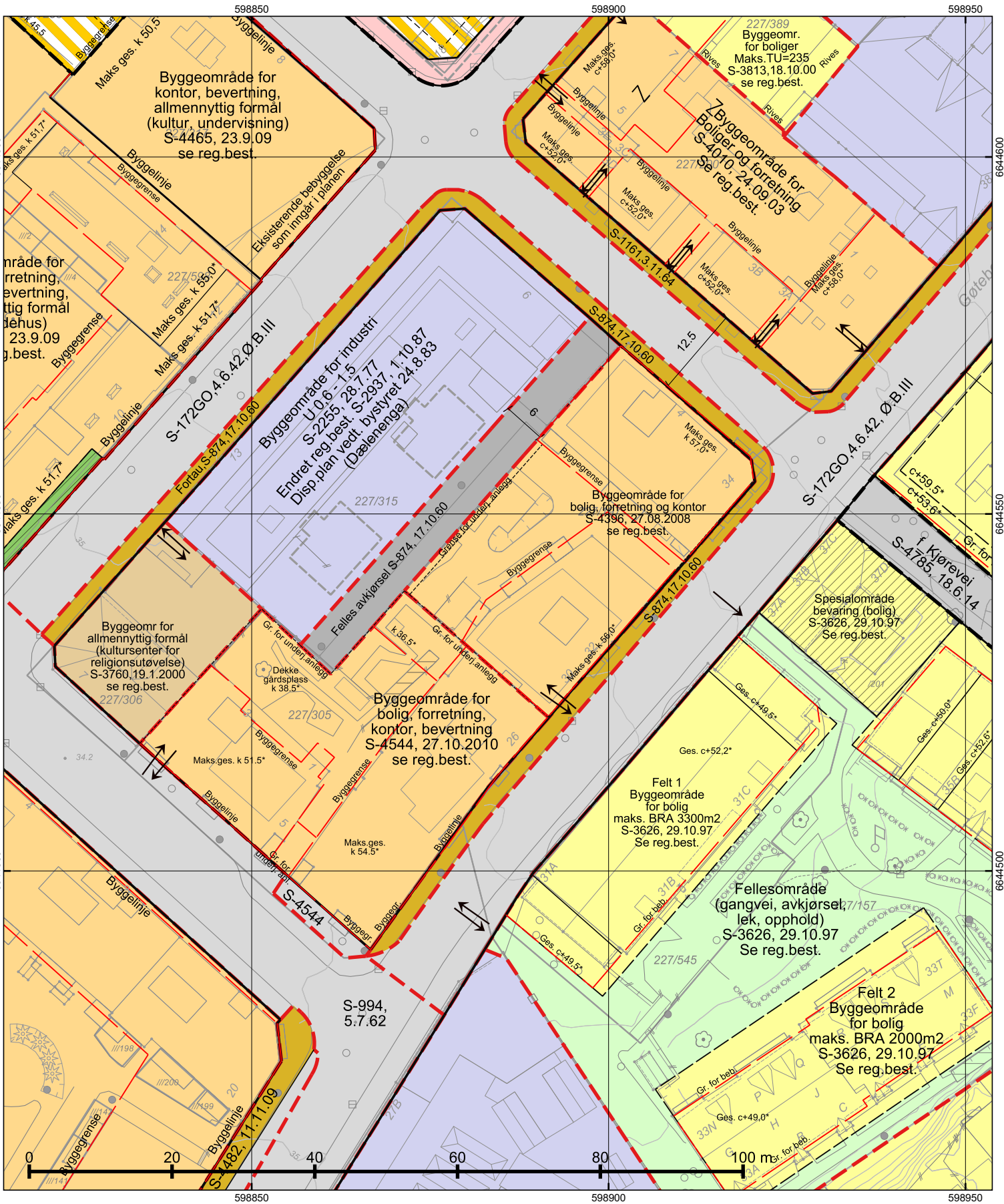
H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.06.2024
 Bruker: idsk
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


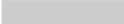

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 321845/ 86492623	Deres ref.: 62126/
Adresse: MARSTRANDGATA 4	WM264_3000117_3002763
Kommentar:	
Gnr/Bnr: 227/197	



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengens 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)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	668 - Spesialområde bevaring annet

———— RbBevaringGrense

———— 312 - Fortau

— — — — 913 - Formålvavgrensning

———— 925 - Gesimslinje

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

----- Underjordisk anlegg

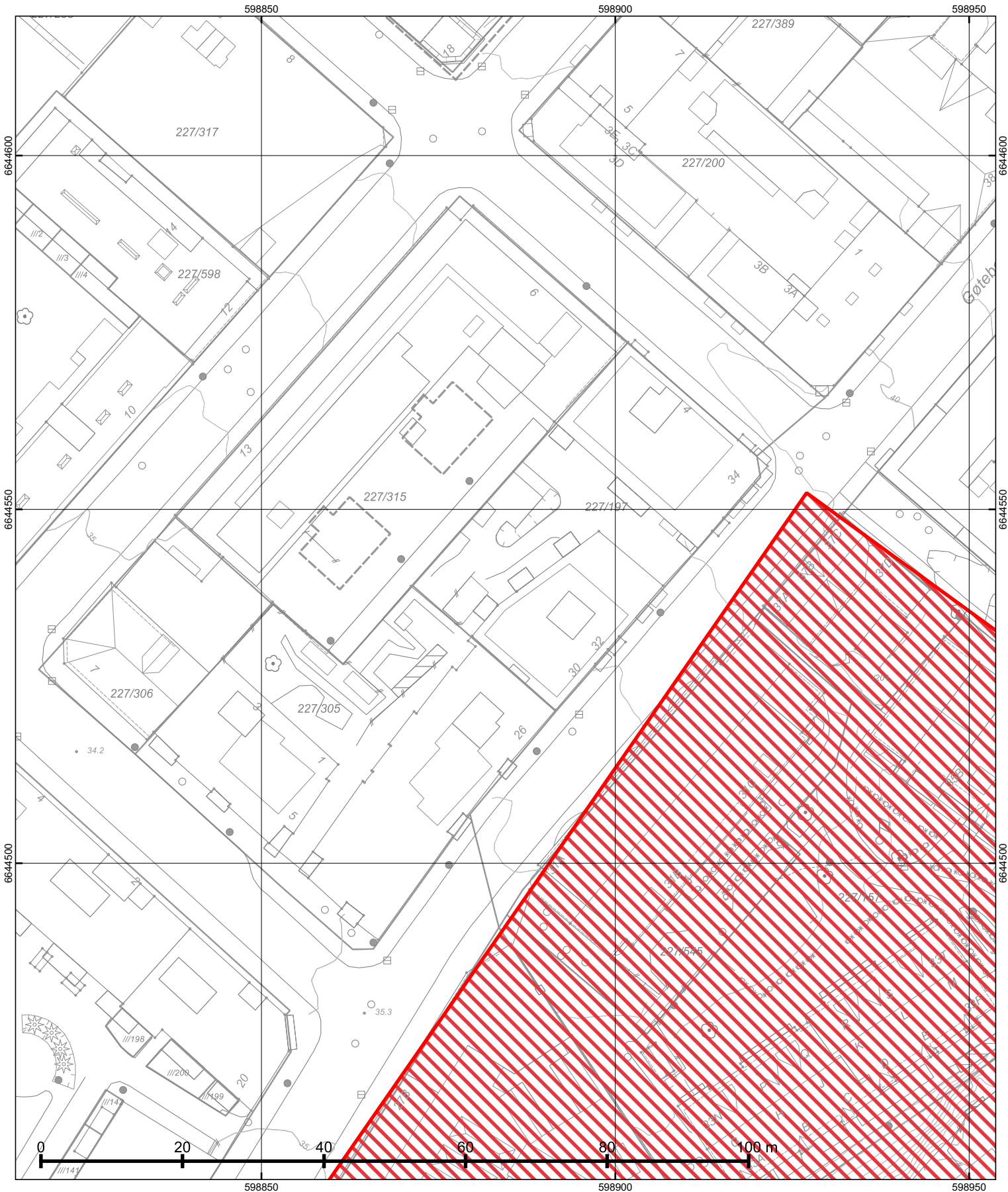
— — — — Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.06.2024
 Bruker: idsk
 Målestokk 1:500
 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: 321845/ 86492623

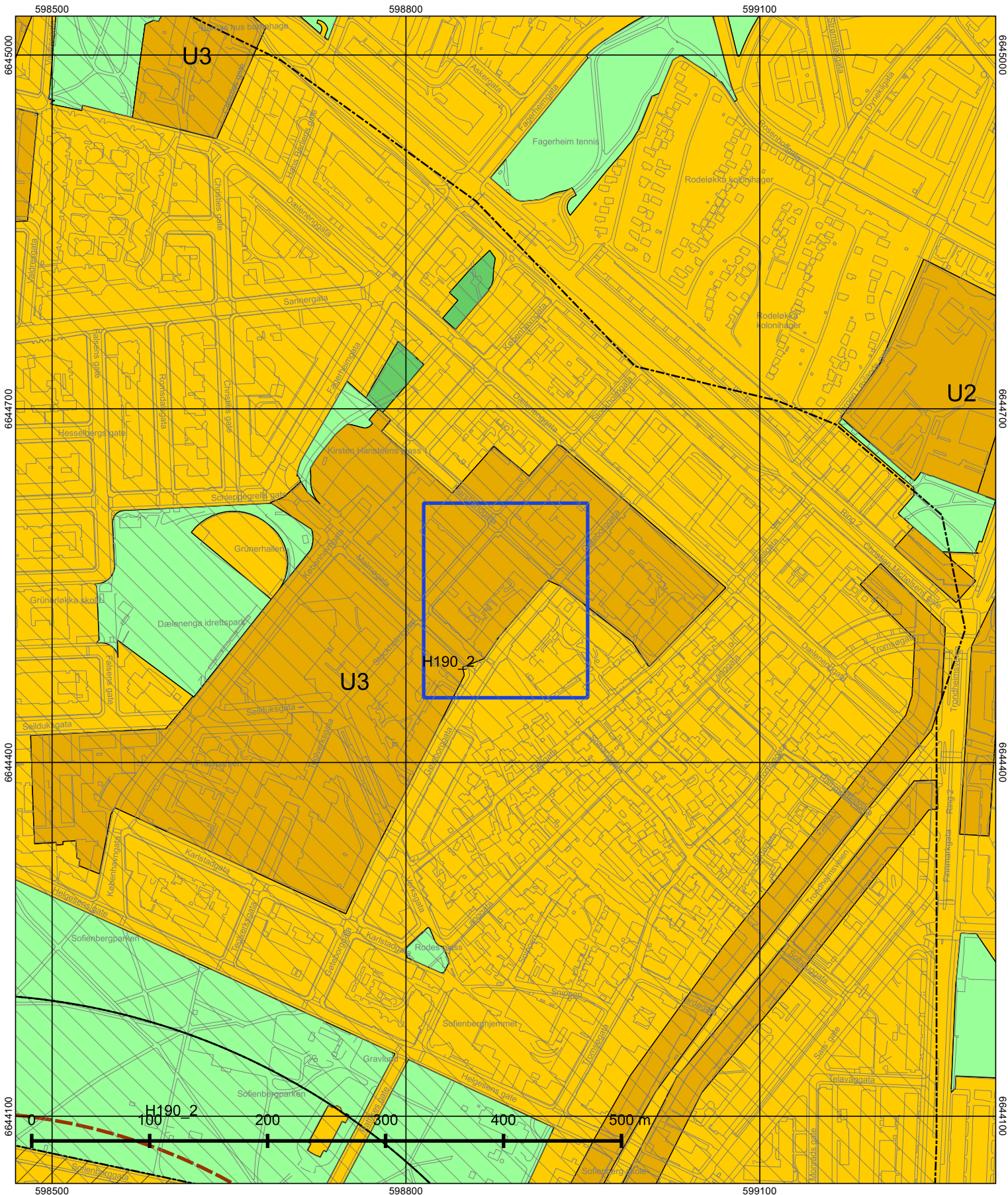
Adresse: MARSTRANDGATA 4

Gnr/Bnr: 227/197

Deres ref.: 62126/
 WM264_3000117_3002763

Kommentar:

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.06.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 321845/86492623
 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.

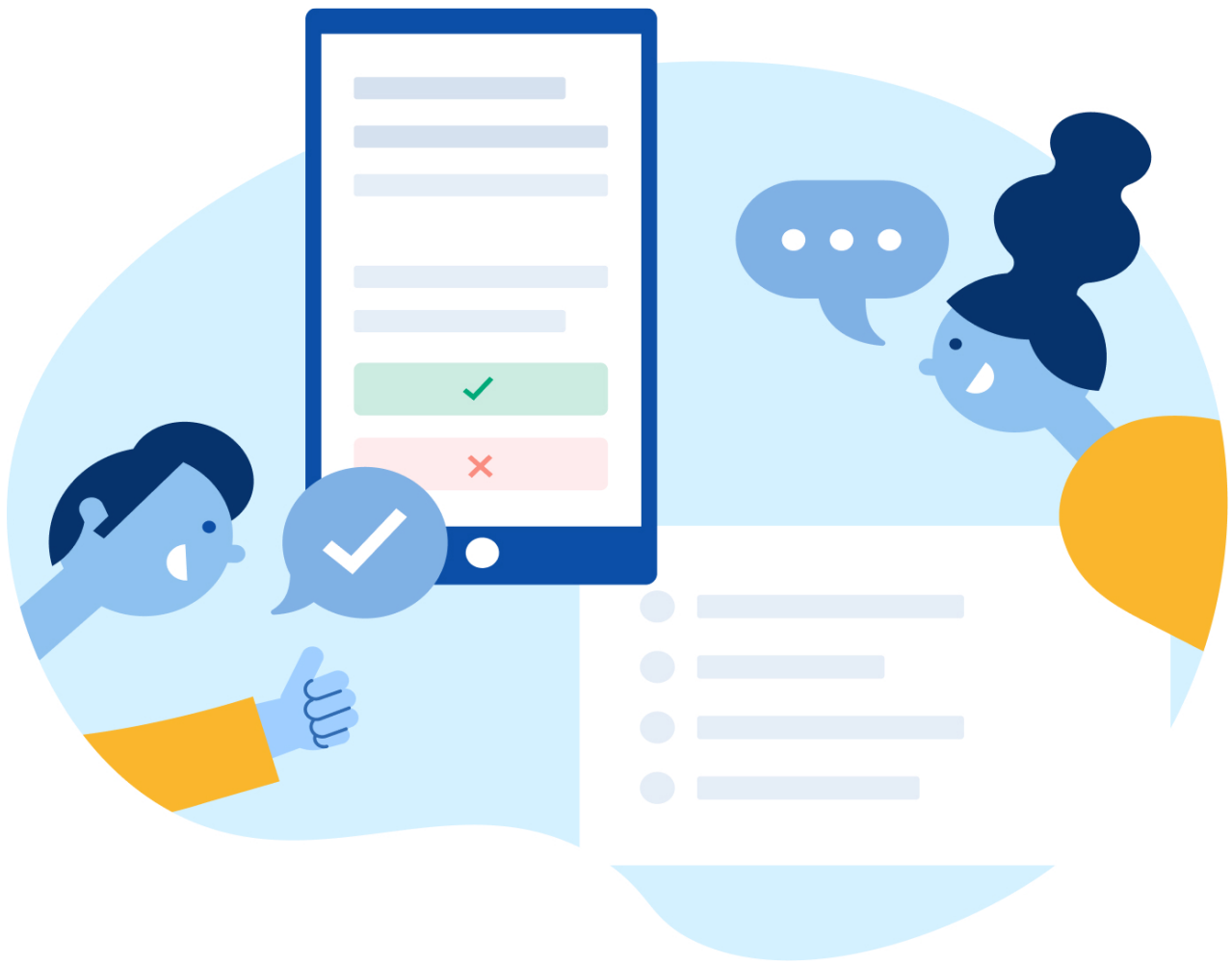
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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



Årsmøte 2023

Sameiet Qben

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 10. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Qben

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 19:00 og lukker 10. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2606>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 6. juni kl. 20:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Qben

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fredrik Roaldset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johanna Melberg-Snøfugl og Soner Sevin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Qben - Årsrapport.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 107890.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn et gjennomsnittlig honorar for sameier i størrelsen 31-80 boliger i tillegg til 5,8% prisstigning for året 2022. Vi håper også at vi kan øke interessen for styreverv ved å øke honoraret til normalt nivå.

Tallene er hentet fra Obos og Statistisk Sentralbyrå:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen/artikler/ekstraordinae>

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 107890

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

3 styremedlemmer er til valg i år, og vi har kun 3 kandidater.

To av kandidatene sitter i styret i dag, og vi har hatt et godt samarbeid i foregående periode. Ismar har vært styreleder her før og er en sterk kandidat som har mye å bidra med. Sittende styre har også hatt et godt samarbeid med Ismar i foregående periode og gleder oss til å få han inn i styret.

Styreleder ble valgt inn for to år i fjor og er ikke på valg i år.

Innstilling

Sittende styre anbefaler at alle tre kandidater stemmes inn i styret.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ismar Slomić
Ismar har vært styreleder her før og er en sterk kandidat som har mye å bidra med. Sittende styre har også hatt et godt samarbeid med Ismar i foregående periode og gleder oss til å få han inn i styret.
- Joshua Thomas Simon-Liedtke
Styret ønsker å ha 3 styremedlemmer denne perioden, og vi har kun 3 kandidater.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Svein Arne Hagelund
Styret ønsker å ha 3 styremedlemmer denne perioden, og vi har kun 3 kandidater.

Sak 7

Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som vedtatt på ordinært Årsmøtet 27. april 2022 har det blitt etablert en arbeidsgruppe bestående av frivillige for å utarbeide et løsningsforslag og kostnadsoverslag for utvidelse av infrastruktur for elbillading etter økt interesse blant garasjeseksjonseiere.

Arbeidsgruppen har bestått av garasjeseksjonseier Ismar Slomic, med fortløpende dialog med styreleder Fredrik Roaldset. Arbeidet har pågått fra oktober 2022 - mars 2023.

Styrets innstilling

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Elaway vinner både på pris og tilbud og treffer godt på kriteriene for fremtidig ladeinfrastruktur. Styret anbefaler at infrastrukturen kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier (35 stk totalt) betaler engangsbeløp på 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Denne summen forutsetter innvilgelse av tilskudd fra kommunen for ladeinfrastruktur, noe styret vurderer det er stor sannsynlig vil gå i orden. Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbandsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen. Kostnader for leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

Forslag til vedtak

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Infrastrukturen kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier betaler engangsbeløp på ca 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbandsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen. 1 Kostnader for leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

Vedlegg

2. Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen-2.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Roaldset	Gøteborggata 32
Styremedlem	Svein Arne Hagelund	Gøteborggata 32
Styremedlem	Ingvild Janne Tørlen	Gøteborggata 32
Varamedlem	Joschua T Simon-Liedtke	Marstrandgata 4

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Qben

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Qben er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913970969, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 197

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

Sameiet Qben har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PwC AS.

STYRETS ARBEID

Antall styremøter: 5

Vedlikeholdsprosjekter

Det ble meldt om skjevheter i enkelte leiligheter høsten 2022. Uavhengig sakkyndig fra Obos har vært inne og utredet for eventuelle setningsskader i byggene.. Utomhus ble grunnmur, fasadeplater og felt over utsparinger sjekket visuelt, uten å finne tegn på setninger. Innvendig ble det foretatt befaring av 4 leiligheter, boder i kjeller og fellesarealer generelt, uten at det ble oppdaget sprekker eller skjevheter som kan indikere setninger.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

Sittende styre har ikke gjort endringer i avtaler. PWC er ny revisor, som vedtatt av forrige styre.

Manglende ferdigattest

Styret har i hele perioden fulgt opp entreprenør for å få på plass en ferdigattest for sameiet. Etter flere års diskusjoner ble det satt opp sykkelstativer slik at kravet til antall sykkelparkeringsplasser ble innfridd. I ettertid krever Plan- og bygningsetaten ytterligere dokumentasjon og tegningsgrunnlag. JM bekrefter at de arbeider med denne saken senest rett før påsken. Styret følger opp saken tett.

Dialog med andre boligselskaper

I forbindelse med klagesak over dispensasjon for bygge og anleggsarbeider i M 6 ble det samarbeidet med Sameiet Gamborgsplass.

Byggesak M 6

Det ble ikke mottatt nabovarsel for bygningsarbeidet i det gamle NAV-bygget. Det er blitt forsøkt varslet, men varselet har gått til vår tidligere forretningsfører uten å ha blitt videreformidlet. Etter å ha mottatt henvendelser fra nabosameiet sendte styret innsigelser til bydelen uten at dette ble besvart til tross for flere purringer.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Sent varsel om vedlikehold av multipark-anlegg medførte at vedlikehold tidlig i vår måtte utføres uten de normale 6 ukers varsel som er vedtatt. Vi hadde dermed ikke hjemmel til å tvinge noen til å ta ut bilene sine. Det var likevel mulig for TotalTeknikk å utføre vedlikehold selv om flere biler fortsatt sto i anlegget. Servicefirmaet ble samtidig varslet på nytt om at ny service må varsles i god tid før 6 ukers fristen.

Innbrudd i boder

Våren 2023 har vi hatt innbrudd i bodene i begge bygg på minst to forskjellige tidspunkter. Vi diskuterer nå å utbedre bodene med bedre innbruddssikring samtidig som vi ser på muligheter for å holde bedre oversikt på deling av elektroniske nøkler.

Dugnad

Dugnad ble utført med usedvanlig godt oppmøte våren 2022. Takk til alle som stilte opp. I 2023 er det planlagt dugnad i første halvpart av mai.

Driftsresultat mot budsjett

Sameiet hadde et driftsresultat før finansposter på kr 100 653 mot budsjettert kr 59 660.

Fremtidige planer

- Innbruddssikring av boder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 663 447.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 248 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Qben.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Qben

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Qben som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 145 150	2 130 712	2 044 000	2 154 000
Ladeinntekter EL-bil		37 053	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 182 203	2 130 712	2 044 000	2 154 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-12 500	-12 500	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-94 205	-87 661	-91 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-30 433	-14 144	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-211 989	-260 394	-235 000	-248 000
Forsikringer		-171 429	-155 046	-163 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-460 524	-449 968	-455 000	-523 000
Ladekostnader EL-bil		-37 756	-32 729	0	0
Energi/fyring	9	-586 144	-578 262	-550 000	-545 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 285	-310 695	-131 340	-136 000
Andre driftskostnader	10	-254 416	-269 175	-261 000	-263 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 081 550	-2 250 443	-1 984 340	-2 096 870
DRIFTSRESULTAT		100 653	-119 731	59 660	57 130
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 892	21 803	0	0
Finanskostnader		0	-566	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 892	21 237	0	0
ÅRSRESULTAT		121 545	-98 495	59 660	57 130
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-98 495		
Til opptjent egenkapital		121 545	0		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 472	23 012
Forskuddsbetalte kostnader		202 753	34 925
Andre kortsiktige fordringer		0	5 231
Driftskonto OBOS-banken		656 712	676 589
Sparekonto OBOS-banken		18 477	0
SUM OMLØPSMIDLER		881 413	739 757
SUM EIENDELER		881 413	739 757
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		663 447	541 903
SUM EGENKAPITAL		663 447	541 903
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 836	24 475
Leverandørgjeld		186 130	42 839
Annen kortsiktig gjeld		0	130 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 966	197 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 413	739 757
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023
Styret i Sameiet Qben

Fredrik Roaldset /s/

Svein Arne Hagelund /s/

Ingvild Janne Tørleén /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er

klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig

gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være

forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige

driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og

kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 521 624
Fjernvarme	376 266
Bredbånd	131 340
Garasje	115 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 145 150

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 260
Rapport setninger/OBOS Prosjekt	-23 173
SUM KONSULENTHONORAR	-30 433

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 884
Drift/vedlikehold VVS	-9 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 100
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-60 353
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 989

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-246 409
Renovasjonsavgift	-214 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-460 524

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-158 140
Fjernvarme	-428 003
SUM ENERGI / FYRING	-586 144

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-11 457
Vaktmestertjenester	-75 853
Vakthold	-55 954
Renhold ved firmaer	-89 421
Snørydding	-407
Andre fremmede tjenester	-11 212
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200
Andre kontorkostnader	-3 020
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 416

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	903
Andre renteinntekter	18 652
SUM FINANSINTEKTER	20 892

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83196088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nytt låssystem med brikker	Salto systemet med kodebrikker ble valgt, men det ble også installert system for bruk av unlock og elektronisk nøkkel ved bruk av app.
2020	Vedlikehold av garasjeanlegget	Metallhjulene i Muiltpark-anlegget ble byttet til plastikk jul for å sikre lengre varighet

Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen

Bakgrunn

Som vedtatt på ordinært Årsmøtet 27. april 2022 har det blitt etablert en arbeidsgruppe bestående av frivillige for å utarbeide et løsningsforslag og kostnadsoverslag for utvidelse av infrastruktur for elbillading etter økt interesse blant garasjeseksjonseiere.

Arbeidsgruppen har bestått av garasjeseksjonseier Ismar Slomic, med fortløpende dialog med styreleder Fredrik Roaldset. Arbeidet har pågått fra oktober 2022 - mars 2023.

Kort om dagens infrastruktur

Eksisterende infrastruktur for elbillading ble etablert i 2018 med maks kapasitet for 10 ladepunkter, som et forsiktig investering for å vurdere ytterligere interesse og behov for utvidet kapasitet over tid. Per dags dato er alle ladepunkter opptatt og nye eiere av elbil har etterspurt mulighet for lading fra styret.

Dagens løsning baserer seg på at styret har ansvar for drift, support og fakturering av strømforbruk ved manuell avregning. Dette er tidkrevende og ikke noe styret har kapasitet til å fortsette med framover.

Det har i tillegg ikke vært noen krav for standardisering av ladestasjoner som kan installeres av den enkelte eier, noe som setter begrensninger for dynamisk lastbalansering og smart lading.

Forslag til vedtak

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Elaway vinner både på pris og tilbud og treffer godt på kriteriene for fremtidig ladeinfrastruktur.

Styret anbefaler at **infrastrukturen** kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier (35 stk totalt) betaler engangsbeløp på 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Denne summen forutsetter innvilgelse av tilskudd fra kommunen for ladeinfrastruktur, noe styret vurderer det er stor sannsynlig vil gå i orden. Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbåndsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen.

Kostnader for **leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon** dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

Eksempel på kostnadsfordeling

Nedenfor følger en oversikt over kostnadsfordeling per garasjeseksjonseier:

	Har ikke lader og ønsker ikke lading	Har ikke lader og ønsker lading	Har allerede lader og ønsker lading
Infrastruktur (engangsbeløp)	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr
Økning i månedlig felleskostnader fra Obos	+7 kr	+7 kr	+7 kr
A) Månedlig leie av ladestasjon fra Elaway	0 kr	210 kr	0 kr
eller			
B) Kjøp av ladestasjon fra Elaway (engangsbeløp)	0 kr	16 900 kr	0 kr
Månedlig driftsabonnement fra Elaway	0 kr	59 kr	59 kr

Garasjeseksjonseier kan selv velge om vedkommende vil kjøpe opp ladestasjon nå eller starte med å leie og gjøre kjøpet på et senere tidspunkt.

Hva sier lovverket om laderetten og kostnadsfordeling?

Laderetten

Retten til lading av elbil og ladbar hybrid i sameier og borettslag ble lovfestet i januar 2021. Det betyr at beboerne har rett til å få satt opp lader med styrets samtykke. Lovverket gjør også at beboere, som har rett til å parkere på eiendommen uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt.

Eierseksjonsloven § 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

“En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.”

Hvem betaler?

For egen plass

Departementet mener at et ladepunkt som blir plassert på en parkeringsplass som andelseieren eller seksjonseierne har enerett til, skal betales av den enkelte. *(kilde: Norsk Elbilforening)*

Felles infrastruktur

Fordelingen av kostnadene til eventuell oppgradering av strømnnett lokalt og etablering av infrastruktur skulle følge de alminnelige reglene om fordeling av felleskostnader i Eierseksjonsloven § 29. Dette innebærer en hovedregel om fordeling etter sameiebrøk. *(kilde Norsk Elbilforening).*

Driftskostnader

Strømforbruket må, etter departementets syn, betales av den enkelte. Det er det enkelte sameiet som bestemmer hvilke kostnader som skal inngå i prising av strømforbruket. Dette må likevel ikke brukes til å omgå forutsetningen om kostnadsfordeling, for eksempel ved at kostnader som etter loven skal bæres av fellesskapet, blir belastet den enkelte gjennom forhøyet ladepris. *(kilde Norsk Elbilforening).*

Lese / leasing

Samme som beskrevet i Eierseksjonsloven, dvs at også for leie/leasing er det både en del som betales av alle andelseiere i garasjeseksjonen (infrastruktur) og en del som betales av den enkelte (ladestasjonen). *(kilde Norsk Elbilforening).*

Viktige kriterier for fremtidig infrastruktur

Andel elbiler i den norske bilbestanden øker for hvert år og siden 2019 har elbilbestanden økt fra 17% til 34% i Oslo. Samtidig har vi alle merket økning i strømprisene og et strømnnett som er underdimensjonert til å dekke forbruket. Derav ny nettleie modell i 2022 som skal prøve å jevne ut forbruket ditt gjennom døgnet og “piske” deg til å bruke strømmen smartere og spre forbruket utover flere timer av døgnet for bedre utnyttelse av strømnnettets kapasitet.

Vi har vektlagt følgende faktorer i tilbudsinnhenting:

- **dynamisk lastbalansering** for å unngå overbelastning og store investeringer for å øke strømkapasiteten i Sameiet
- **tilrettelegge for smart lading** basert på strømpriser og personlige preferanse for avreise
- **unngå binding og vendor lock in**, teknologien og tjenestene endrer seg i høy fart og en løsning i dag vil ikke nødvendigvis være den riktige om noen år fram i tid
- **drift, support og fakturering** av strømforbruk settes ut til tredjepart for å avlaste styret
- **timesavregnet strømforbruk per ladestasjon** som et initiativ for smartere og mer kostnadseffektiv forbruk
- **elbillading for alle 35 parkeringsplassene**, uavhengig om de er i eller utenfor multiparkanlegg skal få mulighet til elbillading
- **standardisering av ladestasjoner** - dette er en forutsetning for at ladestasjonene skal "kunne snakke med hverandre" og sørge for at dynamisk lastbalansering fungerer

Tilbud og kostnadsoverslag

Etablering Infrastruktur og ladestasjoner for 10 plasser

Ørnulf Wiig Installasjon er elektriker som har utført all elektrisk arbeid ifbm. oppføring av begge byggene i 2014. I 2018 inngikk Sameiet Qben avtale om etablering av infrastruktur for 10 ladepunkter. Prisene nedenfor er fra 2018, med et grovestimat på hva det ville kostet for 35 ladepunkter i dag, som et sammenligningsgrunnlag mot andre tilbud, uten å ta hensyn til prisjustering og ekstra materiell det ville innebært. Arbeidsgruppen har bedt om og fått lovnad om et pristilbud for utvidelse av infrastruktur fra Ørnulf Wiig, men etter flere purringer har vi måttet gi opp til slutt.

Infrastruktur¹:	122 225 kr (etter tilskudd fra kommunen)
Ladestasjon utenfor multipark:	17 000 kr x 16 plasser = 272 000 kr
Ladestasjon i multipark:	37 000 kr x 19 plasser = 703 000 kr
Totalt infrastruktur og 35 ladestasjoner:	1 097 225 kr

¹ Dette beløpet gjelder kun for 10 ladestasjoner, prisen ville vært høyere hvis den skulle dimensjoneres for 35 plasser inkl et lastbalanseringssystem og Wifi-aksess.

Utvidelse av infrastruktur for å dekke alle 35 plassene

Tilbud fra Merelektro AS (2023)

Merelektro ble stiftet i 2016 og tilbyr elektrikertjenester. De har blant annet partneravtale med Total Teknik (serviceleverandør av Multiparkanlegg) og Obos. Tilbudet inkluderer utvidelse av eksisterende infrastruktur, oppgradering av hovedkurs, lastballanseringssystem og 3 Wifi-aksesspunkter. Leverandøren tilbyr kun kjøp av infrastruktur og har ikke en løsning for leie. Leverandøren tilbyr heller ikke faktureringstjeneste, så dette må evt kjøpes av en tredjepart.

Infrastruktur:	227 200 kr (etter tilskudd fra kommunen)
Ladestasjon utenfor multipark:	15 000 kr x 16 plasser = 240 000 kr
Ladestasjon i multipark:	34 000 kr x 19 plasser = 646 000 kr
Totalt infrastruktur og 35 ladestasjoner:	1 113 200 kr

Tilbud Elaway AS (2023)

Elaway ble stiftet i 2012 (i Oslo 2021) og er et initiativ av Eviny og Hafslund Eco. Elaway har spesialisert seg på elbillading for borettslag og sameier. De hjelper med installasjon, drift og finansiering av ladeanlegg og ladere. Tilbudet inkluderer utvidelse av eksisterende infrastruktur, oppgradering av hovedkurs, lastbalanseringssystem og 5 Wifi-aksesspunkter. Tilbudet forutsetter månedlig driftsabonnement på 59 kr for de som ønsker å lade og disse dekker månedlig fakturering basert på faktisk forbruk som er times avregnet og som tar hensyn til strømstøtten. Tilbudet inkluderer også kostnadsfritt erstatning av eksisterende ladestasjoner for de 10 ladestasjonene som allerede er montert i garasjen.

Leverandøren tilbyr fleksibilitet til Sameiet og beboere ved at infrastruktur og ladestasjoner kan enten *kjøpes* eller *leies*. Se vedlegg for mer informasjon.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.23

Selskapsnummer: 2606 **Selskapsnavn:** Sameiet Qben

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Fredrik Roaldset er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanna Melberg-Snøfugl og Soner Sevin er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 107890

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ismar Slomić
- Joschua Thomas Simon-Liedtke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Svein Arne Hagelund

Sak 7 Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Infrastrukturen kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier betaler engangsbeløp på ca 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbåndsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen. 1 Kostnader for leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Qben

Organisasjonsnummer: 913970969

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. juni kl. 19:00 til 10. juni kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Fredrik Roaldset er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Johanna Melberg-Snøfugl og Soner Sevin er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 107890.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn et gjennomsnittlig honorar for sameier i størrelsen 31-80 boliger i tillegg til 5,8% prisstigning for året 2022. Vi håper også at vi kan øke interessen for styreverv ved å øke honoraret til normalt nivå.

Tallene er hentet fra Obos og Statistisk Sentralbyrå:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen/artikler/ekstraordinaar>

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 107890

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

3 styremedlemmer er til valg i år, og vi har kun 3 kandidater.

To av kandidatene sitter i styret i dag, og vi har hatt et godt samarbeid i foregående periode. Ismar har vært styreleder her før og er en sterk kandidat som har mye å bidra med. Sittende styre har også hatt et godt samarbeid med Ismar i foregående periode og gleder oss til å få han inn i styret.

Styreleder ble valgt inn for to år i fjor og er ikke på valg i år.

Innstilling

Sittende styre anbefaler at alle tre kandidater stemmes inn i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Joschua Thomas Simon-Liedtke (15 stemmer)

Ismar Slomić (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joschua Thomas Simon-Liedtke

Ismar Slomić

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Arne Hagelund (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Arne Hagelund

7. Utvidelse av infrastruktur for elbillading i garasjeseksjonen

Som vedtatt på ordinært Årsmøtet 27. april 2022 har det blitt etablert en arbeidsgruppe bestående av frivillige for å utarbeide et løsningsforslag og kostnadsoverslag for utvidelse av infrastruktur for elbillading etter økt interesse blant garasjeseksjonseiere.

Arbeidsgruppen har bestått av garasjeseksjonseier Ismar Slomic, med fortløpende dialog med styreleder Fredrik Roaldset. Arbeidet har pågått fra oktober 2022 - mars 2023.

Styrets innstilling

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Elaway vinner både på pris og tilbud og treffer godt på kriteriene for fremtidig ladeinfrastruktur. Styret anbefaler at infrastrukturen kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier (35 stk totalt) betaler engangsbeløp på 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Denne summen forutsetter innvilgelse av tilskudd fra kommunen for ladeinfrastruktur, noe styret vurderer det er stor sannsynlig vil gå i orden. Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for

garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbandsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen. Kostnader for leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

Forslag til vedtak:

Sameiet Qben inngår avtale med Elaway AS for utvidelse av kapasitet i dagens ladeanlegg og for daglig drift av anlegget. Infrastrukturen kjøpes ut, framfor å leies og finansieres ved at hver garasjeseksjonseier betaler engangsbeløp på ca 6 735 kr (totalt 235 725 kr). Felleskostnader (Garasje-posten) økes med 7 kr for garasjeseksjonseiere, for å dekke månedlig bredbandsabonnement, som er påkrevd for infrastrukturen. 1 Kostnader for leie/eie og driftsabonnement for ladestasjon dekkes av den enkelte garasjeseksjonseieren ved direkte fakturering fra Elaway.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

for

SAMEIET QBEN

Vedtatt på konstituerende årsmøte 25. juni 2014
Endret på ordinært årsmøte 14. mars 2018 og 01. mai 2022

1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Qben.

2. Eierforhold

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr 227 bnr 197 i Oslo kommune.

Sameiet består av to bygg, hus A og hus B med felles kjeller, med til sammen 55 boligseksjoner og én næringsseksjon (parkeringsanlegg). Foruten parkeringsareal, består kjelleren av tekniske rom og boder.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet eksklusiv bruksrett til den/de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Hva gjelder boligseksjonene, består hver bruksenhet av:

- bolig med eventuell tilhørende balkong/terrasse
- sportsbod som tilleggsdel.

Næringsseksjonen består av samtlige parkeringsplasser i kjelleren, heretter benevnt Garasjeseksjonen. Se også punkt 3.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal.

Størrelsen på sameiebrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen eies av de seksjonseiere som har ervervet en andel. Garasjeseksjonen består av 35 andeler, én for hver plass.

Plasser er tildelt.

Andelene i garasjeseksjonen er fritt omsettelige, men enhver overdragelse skal godkjennes av styret i sameiet for å være gyldig. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av andeler i garasjeseksjonen har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett. Ved melding av en overdragelse til styret i sameiet, skal styret varsle de øvrige seksjonseierne om at forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen to uker fra dato for varslet. Dersom flere seksjonseiere melder interesse, vil forkjøpsretten tildeles den med lengst ansiennitet. Dersom ingen melder seg innen fristen, anses forkjøpsretten som bortfalt for den aktuelle overdragelsen

Parkering skjer delvis i et multiparksystem, med parkering i to nivåer. Det er begrensninger til høyde, lengde, bredde og vekt på kjøretøyet.

Noen av parkeringsplassene er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (hc-plasser). Andelseiere i Garasjeseksjonen, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. De andelseiere som har blitt tildelt HC-plass uten å ha behov for slik plass, plikter således vederlagsfritt å bytte sin plass midlertidig med plassen til en andelseier som har slikt behov. Den tilbyttede plassen kan være i eller utenfor multiparksystemet. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen kan leies ut sammen med den overliggende eierseksjonen eller til øvrige seksjonseiere/beboere i sameiet. Dersom ingen seksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre. Leieforholdet skal meldes til sameiets styre for godkjenning.

Dersom en parkeringsplass også skal benyttes til opplading av el-bil, skal styret underrettes og det skal etableres en egen separat strømmåler for dette. Seksjonseieren som benytter den aktuelle plassen skal selv dekke kostnadene til etableringen av strømmåler og elektrisitet i henhold til forbruk.

4. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

5. Sameiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige bruksrettshavere.

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap

- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet, terrassedør og innsiden av enhetens vinduer, herunder utskifting av knuste ruter.
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- rørføring fra koblingskap til radiator og radiatorene.

Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt. Oppsetting av persienner og markiser kan kun skje etter forutgående godkjenning fra styret etter retningslinjer som fastsettes for dette. Dette må kun skje etter avklaring med offentlige myndigheter.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder bilheis og multiparkeringssystem, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (i) eiendomsforsikring
- (ii) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (iii) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- (iv) kostnader til vaktmestertjenester
- (v) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (vi) kostnader til fjernvarme
- (vii) kostnader til sameiets felles monitorer samt kabel-TV/bredbånd

Kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av multipark-systemet (bilheisen) er ikke felleskostnader, men skal dekkes av seksjonene som har andeler i Garasjeseksjonen med en like stor del på hver andel.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnadene til vedlikehold (herunder renhold) av alt kjøreareal i kjelleren og kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskifting av kjøreport skal dekkes av seksjonene som har andeler i Garasjeseksjonen. Kostnadene skal legges til felleskostnadene for disse seksjonene med en like stor del på hver.
- Kostnader til kabel-TV/bredbånd til sameiet, fordeles med lik del på hver.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

7. **Årsmøter**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Garasjeseksjonen har 3 stemmer.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
5. Budsjett for kommende år

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

8. **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf punkt 7.

9. **Årsmøtets vedtak**

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- i) opptak av lån på sameiets vegne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene møter. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme. Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

11. Salg / Utleie – rettslig rådighet

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler. Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

12. Vedlikehold, drift

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Ved årlig (opptil 2 ganger) vedlikehold av multiparking og/eller garasje er sameiere forpliktet til å følge instruksjoner fra styret mtp. frigjøring av parkeringsplassene slik at arbeidet utføres effektivt og til avtalt tid.

Styret er forpliktet til å informere sameiere om planlagt vedlikehold med minst fem ukers varsel. Vedlikeholdsperioder skal så langt som mulig utføres i tidsrom som minst mulig berører sameiere. Evt. ekstra parkeringskostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

Om biler ikke lar seg flytte etter informasjon og instruks fra styret, er styret berettiget til å taue bort biler som står parkert, for eierens regning og risiko.

13. Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

14. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

15. Panterett

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

16. Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

17. Tvist

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



Sameiet Qben (org. nr. 913 970 969)
Gjøteborggata 32-34 og Mastrandgata 2
0566 OSLO
Email: styret@sameietqben.no
Web: www.sameietqbe.no
Facebook: www.facebook.no/sameietqben

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET QBEN

Sist endret 16.03.2015

§1. Formål og virkeområde

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter. Husordensreglene skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle. Samt at sameiet og dets eiendom er velholdt og gir et godt helhetsinntrykk. Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til boligen (som for eksempel leietakere og besøkende).

§2. Ro og orden

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det skal være ro i tidsrommet 22-07 på hverdager, 23-10 i helger! Søndager og helligdager skal det generelt ikke være støy. Arbeid som skaper støy må skje til tider hvor det er til minst sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det presiseres at det er viktig å ta hensyn til sine naboer og forholde seg til disse tidspunkter. Ved forventet økt støynivå, som oppussing og andre ting som støyer, snakk med de nærmeste naboene eller gi ut nabovarsel. Nabovarsel gjelder ikke kun for fest.

§3. Innbruddssikkerhet

Enhver sameier har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til bygget og fellesarealene. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Enhver som benytter garasjen og bod-områdene har ansvar for at dørene er låst og at garasjeporten er stengt.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer man har til hensikt å slippe inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, renholdspersonale etc. har egen nøkkel og skal ikke slippes inn via port-telefon.

Nøkler som mistes skal straks meldes til Styret.

§4. Brannsikkerhet

Rømningsveier skal være ryddet. Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange i seksjonen. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan gassflasker, bensin eller annet brennbart materiale i garasjeanlegg eller boder. Det henvises for øvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring av propan.

Plass mellom hus A og hus B på fellesarealer, skal holdes helt fri for biler og gjenstander. Her skal det være plass for brannbil, samt for renovasjonsetatens søppelbiler. Om biler plasseres her, vil de kunne taues bort uten varsel og regning for borttauing sendes bileier.

§5. Søppel

Avfall skal legges direkte i søppelbeholdere i søppelrom. Større objekter som møbler, sofaer og annet avfall som ikke er husholdningsavfall skal ikke kastes i søppelbeholdere eller plasseres i søppelrom og ellers i fellesarealet. Avfall skal legges i avfallsposer som knyttes godt igjen. Avfallsposer og annet søppel må ikke under noen omstendighet hensettes i fellesarealer. Sigarettneiper, snus og lignende må ikke slenges på sameiets fellesområder.



Sameiet Qben (org. nr. 913 970 969)
Gjøteborggata 32-34 og Mastrandgata 2
0566 OSLO
Email: styret@sameietqben.no
Web: www.sameietqbe.no
Facebook: www.facebook.no/sameietqben

§6. Bruk av uteområder og fellesarealer

Fellesarealer må ikke benyttes til lagring av eiendeler, hensetting av søppel etc. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass. Trapperommene er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som har gitt vedkommende tilgang til området. Plass mellom hus A og hus B på fellesarealer, skal holdes helt fri for biler og gjenstander. Her skal det være plass for brannbil, samt for renovasjonsetatens søppelbiler. Om biler plasseres her, vil de kunne taues bort uten varsel og regning for borttauing sendes bileier.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesarealer og det er heller ikke tillatt å røyke ved inngangspartiene eller under tak på fellesområdene.

Sjenerende støy, som høy musikk eller generelt høyllytt oppførsel på fellesarealene må ikke forekomme.

Utendørs beplantning og gjerder/levegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader fastsatt av Styret.

§7. Grilling

Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engansgrill. Dette gjelder for alle fellesområder, samt balkonger.

§8. Parkering og bruk av garasje plass

Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist. Enhver som benytter seg av Multipark-anlegget er ansvarlig for å lukke porten etter at den har vært i bruk, samt å bruke anlegget etter de retningslinjer som gjelder her. Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøy i garasjeanlegget. Biler som er parkert feil eller utenfor anvist plass vil bli tauet bort uten varsel og for eiers regning og risiko.

§9. Balkonger

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på fellesarealer. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboer under. Man må sørge for at blomsterkasser som monteres på utsiden av balkongen er montert tilfredsstillende slik at det ikke er risiko for at kassen kan falle ned, eller innholdet i kassen falle ut - da det kan komme personer som oppholder seg under din balkong til skade. Det er ikke lov til å kaste gjenstander fra balkongen, sigarettneiper, snus etc. Røyking på eierens balkong/terrasse bør i størst mulig grad unngås grunnet sjenerende lukt. Sameiet henviser til takterassene eller utenfor sameiets fellesarealer. Hvis hensyn til naboer!

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr må holdes borte fra lekeplasser. Dyret skal til enhver tid være i bånd eller bur når det er i fellesarealene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§11. Merking/skilting

Hver enkelt sameier er forpliktet til å benytte seg av leverandør som er fastsatt av Styret for skilting av postkasse og ringeklokke. Sameiere forplikter seg til å bestille skilt så snart som mulig ved innflytting eller endring av beboer i leilighet. Merking av hver enkelt sameier sin egen leilighet er frivillig og skal kun være på selve døra og ikke på vegger i svalganger.

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Marstrandgata 4, 0566 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 227, bnr. 197, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

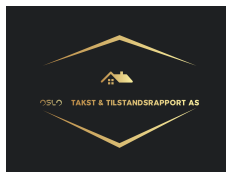
Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 12641-1039

Referansenummer: ZQ1824

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har hvitmalt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/38dB.

Boligen har balkong/veranda på ca 11m² med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 6.etasje.

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak med downlights på baderom
- Sparklet/malt betongdekke med synlige elementskjøter

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig profilerte lettdører i fabrikkklakkert utførelse i trekarm, med flate terskler for luftgjennomstrømning.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.

Badet har flislagte vegger, og malt himling.

Gulvet er oppvarmet via elektrisk gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Det er mekanisk sentralt avtrekk i blokka med fuktstyrt spjeld, og til-luft ved dørterskel.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fabrikkklakkerte fronter, laminat benkeplate, stålalum, med ettgreps kjøkkenkran, og integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Komfyrvakt

Det er avtrekk via mekanisk vifte i felles avkastkanal over tak.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrommet har vegghengt WC og servant med speil.

Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i taket, og tilluft under spalte i døra.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.

Hovedstoppekran plassert i vannskapet på soverommet.

Avløpsrør i plast, fra byggeår.

Naturlig ventilasjon i leiligheten, med mekanisk avtrekk i felles kanal over tak.
Luftespalter yttervegger.

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.

Radiatorer plassert under i oppholdsrom, og elektriske varmekabler på bad og toalettrom.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringskap er montert i garderobeskapet på soverommet.

Det er montert røykvarslere i leiligheten som er koblet til det sentrale brannalarmanlegget.
Et brannslukningsapparat fra 2014

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

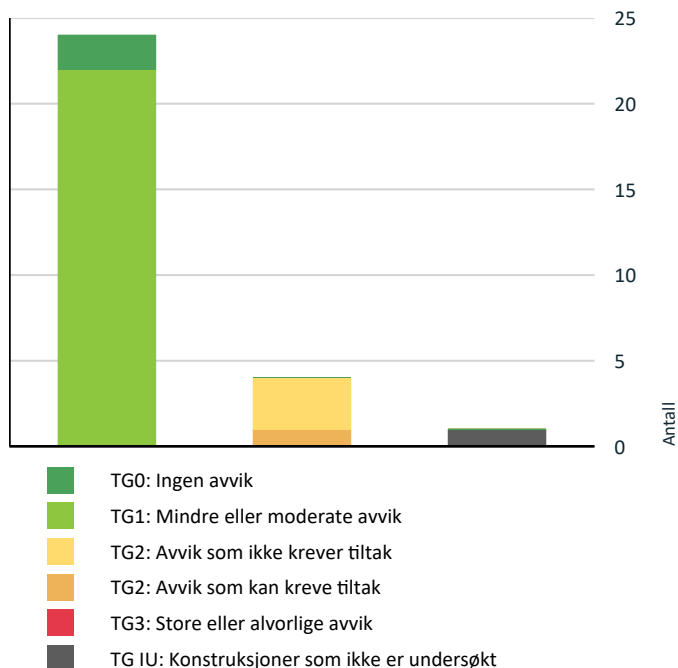
Leilighet

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk.

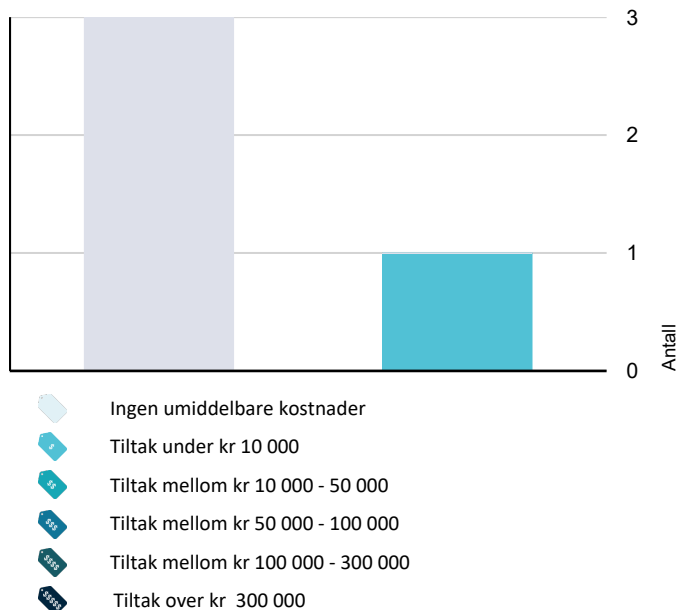
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 6.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygget har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Boligen har hvitmalt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/38dB.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør med utgang fra soverom

Balkongdør er i malt tre med utgang fra soverom, med 3-lags glass.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong/veranda på ca 11m² med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 15,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,14 m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG2 gis for å belyse risiko, og gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak med downlights på baderom
- Sparklet/malt betongdekke med synlige elementskjøter

Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I gang er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 6.etasje.

Årstill: 2024

Kilde: Kontaktperson

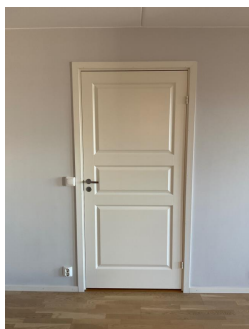
TG 1 Innvendige dører

Innvendig profilerte lettdører i fabrikkklakkert utførelse i trekarm, med flate terskler for luftgjennomstrømning.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstill: 2014

Kilde: Eier



TG 1 Innvendig dør til soverommet ved badet

Innvendig profilert lettdør i fabrikkklakkert utførelse i trekarm med flat terskel til soverommet ved siden av badet.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstill: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstill: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra byggeår.

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger, og malt himling.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall på 34mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-6 mm.

Gulvet er oppvarmet via elektrisk gulvvarme.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

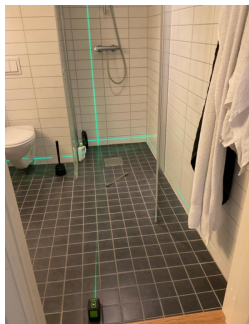
Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



6.ETASJE > BAD

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk plassert i dusjsone.

Tetting rundt sluket er utført med synlig slukmansjett som har dokumentert tetthet mellom sluk og membrangulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



6.ETASJE > BAD

TE2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er registrert et lite merke på hylla for speilet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

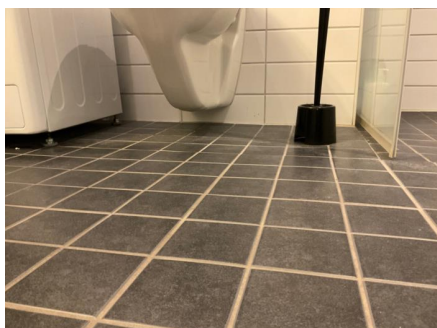
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Et lite merke på hylla for speilet



6.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk sentralt avtrekk i blokka med fuktstyrt spjeld, og til-luft ved dørterskel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

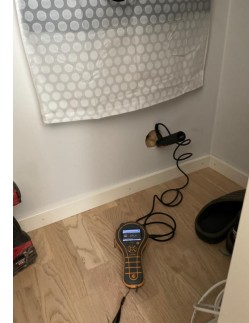
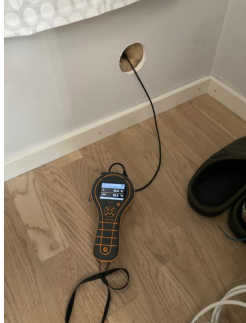
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 35%, temperatur 26 grader C og duggpunkt 9,8 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fabrikkklakkerte fronter, laminat benkeplate, stålkum, med ettgreps kjøkkenkran, og integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Komfyrvakt

Årstell: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

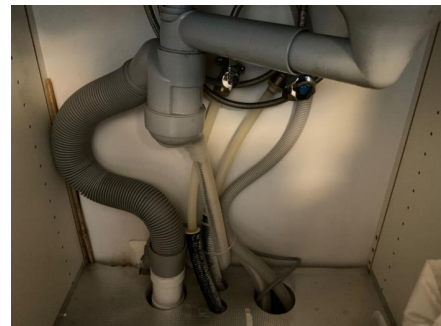
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må automatisk vannstoppeventil monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk vifte i felles avkastkanal over tak.

Årstell: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har veggghengt WC og servant med speil.

Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i taket, og tilluft under spalte i døra.

Årstill: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran plassert i vannskapet på soverommet.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstill: 2014

Kilde: Eier



TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, fra byggeår.

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

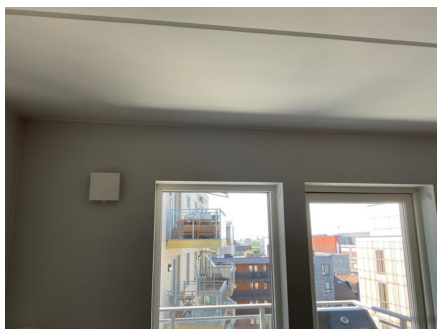
TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten, med mekanisk avtrekk i felles kanal over tak.
Luftespalter yttervegger.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG IU Varmesentral

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.

Dette anlegget er ikke vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 17 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leiligheten er oppvarmet via vannbårent varmesystem basert på sentralvarme fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom, og elektriske varmekabler på bad og toalettrom.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TE 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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Sikringsskap er montert i garderobeskapet på soverommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hovedanlegget.

Det fremgår av kursfortegnelse fra 2014 at skapet med automatsikringer er montert av Ørnulf Wiik Installasjon AS.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014 Det fremgår av kursfortegnelse fra 2014 at skapet med automatsikringer er montert av Ørnulf Wiik Installasjon AS.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

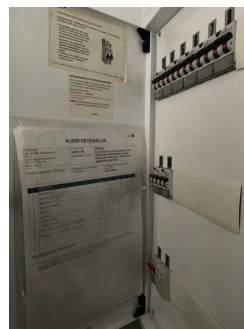
Ja

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

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.



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

Det er montert 2 stk røykvarslere i leiligheten som er koblet til det sentrale brannalarmanlegget.

Et brannslukningsapparat fra 2014

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene.

Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Fra 2014

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

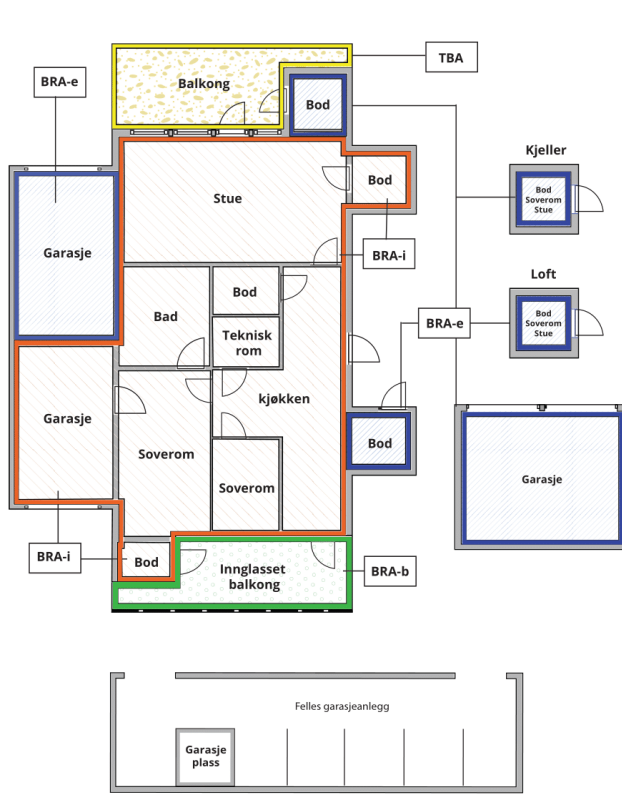
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

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)				
6.Etasje	93			93	11		93
SUM	93				11		93
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Bad , Toalettrom , Gang , Stue/kjøkken , Bod , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 8m².
Leiligheten disponerer også en garasje plass i kjelleren i naboblokka.
Bod og garasje plass er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Balkong på ca 11m², med utgang fra stue og soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	197		49	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Marstrandgata 4

Hjemmelshaver
Vasquez Hernan Bedregal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 6.etasje i en boligblokk som ligger i område som er regulert til boligbebyggelse på Grünerløkka/Rodeløkka i Oslo. Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 950 000	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006240100

Selger 1 navn

Hernan Bedregal Vasquez

Gateadresse

Marstrandgata 4

Poststed

OSLO

Postnr

0566

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten er i et relativt nytt bygg og alt er utført av faglært folk, JM Norge AS var ansvarlig for utbygging.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hernan Vasquez	cd795872bd149fb733b3967 4e2e04d850293955e	21.05.2024 14:51:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240100

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	40240018
Adresse	Marstrandgata 4		
Postnr.	0566	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Hernan Vasquez
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	I over to år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Hernan Bedregal	Etternavn	Vasquez

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det er lagt til tette for installering av ladesnett.

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

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

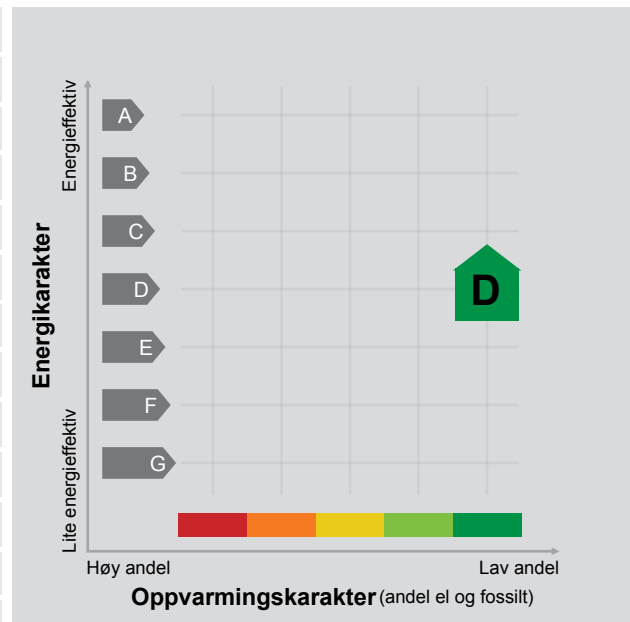
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Marstrandgata 4
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300152124
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	149b66e5-36a0-456e-8d36-103c93d50d2b
Dato	30.05.2024



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 8 633 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:

8 633 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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Periodisk 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 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marstrandgata 4
Postnummer: 0566
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0603
Dato: 30.05.2024 17:37:25
Energimerkenummer: 149b66e5-36a0-456e-8d36-103c93d50d2b

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 197
Seksjonsnummer: 49
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300152124

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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 eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272772/raptvpbfhw>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

Premium rådgivning

EIE Torshov & Nydalen

Møt en eiendomsmegler på Torshov i Oslo med høy lokal kunnskap.

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

Torshov eiendomsmegling ble etablert i 2001 og er et av meglerkontorene som har holdt til lengst på Torshov. Vi har av den grunn lang erfaring og meget god kunnskap om nærmiljøet. I 2016 valgte Torshov eiendomsmegling AS å bli EIE-kontor. EIE har vært bransjens vekstvinner og prisbelønnet i mange år. På Torshov har vi vært mest omsettende kontor de siste årene, hvor vi hjelper kjøpere og selgere gjennom prosessen hver eneste dag. Vi både kan og elsker eiendomsmegling og nettopp på grunn av dette kan vi vise til meget fornøyde boligselgere og boligkjøpere. Vi er ikke redd for å tenke utradisjonelt og innovativt. Dette, kombinert med EIEs fokus på kompetanse og trygghet, vil gi deg det ultimate av det vår bransje kan tilby.

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 verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no