

Æ

# Mørtelverksbakke n 19

0580 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



## Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	84
Kort om oss .....	187

### **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

Mørtelverksbakken 19, 0580 Oslo, Etasje: 6

## MATRIKSEL

Gnr. 123 Bnr. 684 Snr. 92 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 50 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 45 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21 kvm

## AREAL

Primærrom: 45 kvm, Bruksareal: 50 kvm, BRA-i: 45 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 21 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2018

## TOMT

Eiet tomt 12139 kvm

Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen, sittebenker, asfalterte og stensatte arealer, beplantningskasser med blomster og trær.

## PRISANTYDNING

4 800 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 09.07.24 12:00

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 24.07.17

Andel fellesformue: kr. 6 919,- pr. 24.07.17

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Administrasjonskostnader for garasje plass)

kr 120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

-----  
kr 122 025,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 922 025,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 931 275,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 579,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Akonto fyring og varmtvann, bredbånd komplett 300(300/300), kabel-TV, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift garasjesameie, drift og vedlikehold, revisjonskostnader og styrehonorar.

Akonto vann/avløp 603,-

Felleskostnader 1.577,-

Bredbånd 159,-

Garasje 240,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Techem avregner vann og energiforbruk 2 ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:

Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem](mailto:kundeservice@techem).

## EIER

Vegard Tho Iselin Bjerke Vatle

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og pen 2-roms selveierleilighet (ny i 2018) beliggende i Nybyen Økern. Supert



område, i god vekst - rolig og tilbaketrukket, men med kort vei til det meste.

Leiligheten har en god planløsning, og inneholder: stor stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, entré, walk-in-closet/bod og et romslig badrom.

I tillegg har leiligheten en privat takterrasseparsell på hele 21 kvm, med strålende sol- og lysforhold, samt stor garasje plass med EL-lader.

Kort fortalt:

- \* Veldrevet sameie
- \* Suveren beliggenhet i 6. etg
- \* Heis
- \* A-konto varmtvann/fyring og bredbånd inkl. i felleskost.
- \* Stor garasje plass med EL-lader
- \* Egen, privat takterrasseparsell på hele 21 kvm (heisadkomst)
- \* Romslig bod i kjeller
- \* Skjermet og rolig
- \* Utleie er tillatt
- \* Kort vei til bl.a. off. komm. og sentrum

#### **PARKERING**

Egen, stor garasje plass i lukket anlegg (tilgang via heis eller trapper) med EL-lader medfølger.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Boligen ligger sentralt med samtidig tilbaketrukket på Økern. Leiligheten ligger i en blindvei i et rolig område med lite trafikk. Det er kort vei til et godt offentlig kollektivtilbud, servicetilbud og fasiliteter, samt hovedfartsårer som bringer deg ut og inn av bysentrum, samt gangavstand til Løren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi i Økern Torgvei. På Løren finner du Rema 1000, Bazar og Meny, dersom du skulle ønske et større utvalg. Av søndagsåpne butikker finner du Nærbutikken på Risløkka og Bazar på Løren. Økern og Løren har forøvrig hatt en stor utvikling de siste årene, men flere nye boligbygg, butikker samt Løren T-banestasjon og Løren Torg. Området kan blant annet friste med flere nisjebutikker, bakerier, sushibarer, restauranter, treningssenter, flere matbutikker mm.

For den treningsglade er det flere trenings- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark ligger i umiddelbar nærhet og består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy.

For den treningsglade finner man populære Økern portal og studio Jobbsprek som ligger cirka 15 minutters gange unna boligen. På Bjerke har du både treningssenteret Puls og Fitness 24/Seven holder døgnåpent treningssenter. Videre har du også f.eks. SATS som ligger i kort gange fra leiligheten. Det er heller

ikke lang vei til Grefsenkollen og Grefsenkleiva, med fine turveier f.eks inn mot Trollvannsstua og deilige badevann.

God offentlig kommunikasjon i området. Det er kort vei til Økern stasjon som er et kollektivknutepunkt med T-bane 4 og 5, og flere bussforbindelser i og rundt Oslo, samt flybuss FB3 som tar deg til Oslo Lufthavn på ca. 40 minutter.

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen enten med offentlig kommunikasjon eller bil.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 12139 kvm

#### **ADKOMST**

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med EIE-visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

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

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

BRA-i på 45 kvm: Stue med åpen kjøkkenløsning, badrom, entré, walk-in-closet/bod og soverom.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

6 etasje:

BRA: 50 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 45 m<sup>2</sup>: (Entré/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue)

- BRA-e: 5 m<sup>2</sup>: (Sportsbod i kjeller)

- TBA: 21 m<sup>2</sup> (Vestvendt takterrasse)

Boligen disponerer en sportsbod på ca. 5,4 kvm. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke 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**

Moderne bygg fra 2018 med bl.a. heis og bra standard.

Vinduer i tre, med aluminiumskledning på utsiden. Vinduene med 2-lags isolerglass. Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

Rørfordelerskap plassert i vegg bak døren til stuen. Det er avløpsrør i plast, antas fra byggeåret. Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes

lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut. Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme. Radiator plassert i stuen og på soverom. Elektrisk anlegg med automat sikringer. Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

#### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 45 kvm

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

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 50 kvm

#### **BODER**

Fin sportsbod i kjelle på ca. 5,4 kvm.

## Standard

#### **STANDARD**

Leiligheten holder en topp moderne standard, og fremstår som innflyttingsklar.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Ventilator. Induksjonstopp, kjøleskap med fryser og stekeovn er integrert i innredningen. Komfyrvakt og automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert.

#### **Baderom:**

Fin flislagt baderom med nedsenket tak med downlights. Flislagt gulv, oppvarmet med gulvvarme. Balansert ventilasjon. Stålsluk og membran fra byggeår (2018). Servantskap med skuffinnredning, speilskap med innebygd lys og vegghengt WC med susterne i frosted glass. Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (dette kan medfølge, men da må megler ha beskjed om dette når bud inngis).

#### **Overflater:**

Gulv: Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad hvor det er flislagt gulv.

Vegger: Malte flater. Flislagte vegger på bad.

Himling: Betongtak. Nedsenket tak med downlights på baderom.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Mørtelverksbakken 17 - 31 - Oppføring av tre boligblokker med felles garasjekjeller og barnehage - H

## 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**

Fyring via fjernvarme (radiatorer) og felles varmtvannstanker.

Inkludert i felleskostnader.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -

Energikarakter B

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

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

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er 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 eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

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

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

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 2 579,- pr.mnd.

Akonto fyring og varmtvann, bredbånd komplett 300(300/300), kabel-TV, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift garasjesameie, drift og vedlikehold, revisjonskostnader og styrehonorar.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Ingen lån registrert for selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 89798341

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 054 438,- Som sekundærbolig Kr. 4 006 864,-

## **SAMEIE**

Sameie: Nybyen Økern Nord Sameie, Orgnr: 921700342

Sameiet består av 188 seksjoner. Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 123/684.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

## **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS.

## **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Rørfordelerskap plassert i vegg bak døren til stuen.  
Det er avløpsrør i plast, antas fra byggeåret.  
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.  
Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme.  
Radiator plassert i stuen og på soverom.  
Elektrisk anlegg med automat sikringer.  
Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyrehold så lenge styret informeres, og dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

### **DIVERSE**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Følgende medfølger: Tørketrommel og vaskemaskin (megler må ha beskjed om man ønsker vaskemasin og tørketrommel i det bud inngis), walk-in-closet i bod og hyller i sportsbod.

### **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 besluttes 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.

1958/6401-2/105 Bestemmelse om veg  
11.06.1958

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 84 bnr 63

Overført fra: 0301-123/684

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/1641-1/105 Erklæring/avtale  
08.02.1960

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-123/684

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/2939-1/105 Bestemmelse om veg  
05.03.1961

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-123/684

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/21811-1/105 Bestemmelse om veg  
02.05.1991

Overført fra: 0301-123/684

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/787237-1/200 Erklæring/avtale  
17.09.2013

Bestemmelse om rett til opphold og ferdsel for allmenheten.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommune

Overført fra: 0301-123/684

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/383376-1/200 Elektriske kraftlinjer  
04.05.2015

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Nettstasjonnr. 2932

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/209958-1/200 Bestemmelse om gjerde  
10.03.2016  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/209958-2/200 Erklæring/avtale  
10.03.2016  
Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE  
Org.nr: 958935420  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, kummer  
o.l.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/209958-3/200 Erklæring/avtale  
10.03.2016  
Rettighetshaver:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, kummer  
o.l.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/915759-1/200 Bruksrett  
06.10.2016  
Gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og  
vedlikehold av bygning/anlegg på gnr. 123 bnr. 684 og 1381  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/915759-2/200 Bestemmelse om parkering  
06.10.2016  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381  
Brukstrett til 140 biloppstillingsplasser  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen.  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/915759-3/200 Bruksrett  
06.10.2016  
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsareal mellom gnr. 123 bnr.  
684 og 1381  
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen.  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/453629-1/200 Bestemmelse om nettstasjon  
02.05.2017 21:00  
Rettighetshaver:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/453629-2/200 Bestemmelse om adkomstrett  
02.05.2017 21:00  
Rettighetshaver:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/453629-3/200 Bestemmelse om bebyggelse  
02.05.2017 21:00  
Rettighetshaver:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/609178-2/200 Bestemmelse om adkomstrett  
09.06.2017 21:00  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:1 - 219  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/609178-4/200 Bestemmelse om elektriske  
ledninger/kabler  
09.06.2017 21:00  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:1 - 219  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om adkomst  
Overført fra: 0301-123/684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1509023-1/200 Bruksrett  
06.11.2018 21:00  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381 Snr:97  
Gjelder rett til bruk av bod på fellesareal

Bruksretten kan bare transporteres til andre seksjoner på gnr.  
123 bnr. 1381 eller gnr. 123 bnr. 684  
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/775339-1/200 Seksjonering  
16.05.2018 21:00  
opprettet seksjoner: snr: 92  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning  
sameiebrøk: 45/14822  
Registrert feil formål for snr. 188  
Rettet etter tingl. §18  
07.01.2019. Arkivref. 18/61856-9  
Registrert feil formål for snr. 187  
Rettet etter tingl. §18  
26.11.2019 Arkivref. 18/61856-39

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte  
matrikkelenheten.

Andel i realsameie  
2018/1537116-1/200 Opprettelse av realsameie  
12.11.2018 21:00  
Denne matrikkelenhet har andel i:  
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:188. Andel: 1/333

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.

Spireaveien 3 - Avklaringsfase før politisk behandling- Refstad flerbrukshall  
Saksnummer: 201610267 - Regulerings sak  
Mottatt sak: 04.07.2016: Gnr/Bnr: 84/153

Undervisningsbygg Oslo KF foreslår å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau og friområde - turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610267>

Økernveien 224 med flere - Dialogfase før offentlig ettersyn - Bjerke Parkbyen (syd) - Bolig  
Saksnummer: 202213600 - Regulerings sak. Mottatt sak: 19.09.2022

Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213600>

Refstadveien 15 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Bjerke Torgbyen (nord) - Bolig og næring  
Saksnummer: 202213772 - Regulerings sak. Mottatt sak: 22.09.2022

Formålet med planinitiativet er å følge opp og fastsette intensjonene for Bjerke Syd - «Parkbyen». Planforslaget følger opp plangrepet i planprogram med VPOR datert 15.12.2021.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213772>

Økern torgvei 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig, næring og kultur - Økern syd  
Saksnummer: 202302839 - Regulerings sak. Mottatt sak: 17.02.2023

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse, næring og kulturformål, i samsvar med føringene gitt i overordnede planer.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302839>

Spireaveien - Opparbeidelse av vei og utskifting av VA- og overvannsanlegg - Fase 2 - Økern skole  
Saksnummer: 202316856 - Byggesak. Mottatt sak: 14.11.2023  
Status: Tillatelse gitt

Søknaden omfatter opparbeidning av ny gang- og sykkelvei, og i den sammenheng etablering av nye VA-ledninger (hovedledninger) og nytt overvannssystem til veianlegget. I tillegg skal det anlegges snuplass i krysset mellom Spireaveien, Ribstonveien og Liljeveien, ny adkomstvei til barnehagen med endring av parkeringsplasser og ny støttemur. I forbindelse endringene gjøres terrengjusteringer og landskapsutforming langs veien. Eksisterende gangbro fra Løren idrettspark over tiltaksområdet, rives. I anleggsperioden etableres midlertidig gang- og sykkelvei i Lørenparken, som fjernes når tiltaket er ferdigstilt. Tiltaksområdet er lokalisert på Løren, i bydel Bjerke.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316856>

caseno=202316856

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 800 000,-) (Kr.40 000)  
Totalt kr. (Kr.144 043)

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Administrasjonskostnader for garasje plass)

kr 120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

-----  
kr 122 025,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 922 025,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 931 275,- (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. Egenerklæringsskjema 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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Look (Kr.6 000)

Markedspakke (Kr.16 900)

Tilstandsrapport og plantegning (Kr.8 950)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.7 000)

Styling (Kr.24 090)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 560)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 200)

Oppgjør (Kr.7 250)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Foto (Kr.4 500)

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

### OPPDRAGSNUMMER

125-24-0242

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

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

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

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

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

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

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

## HVITVASKING

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

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

## **PERSONVERN**

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

## **Megler**

### **AVDELING**

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

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

### **SAKSBEHANDLERE**

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

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



Ξ

# Premium rådgivning

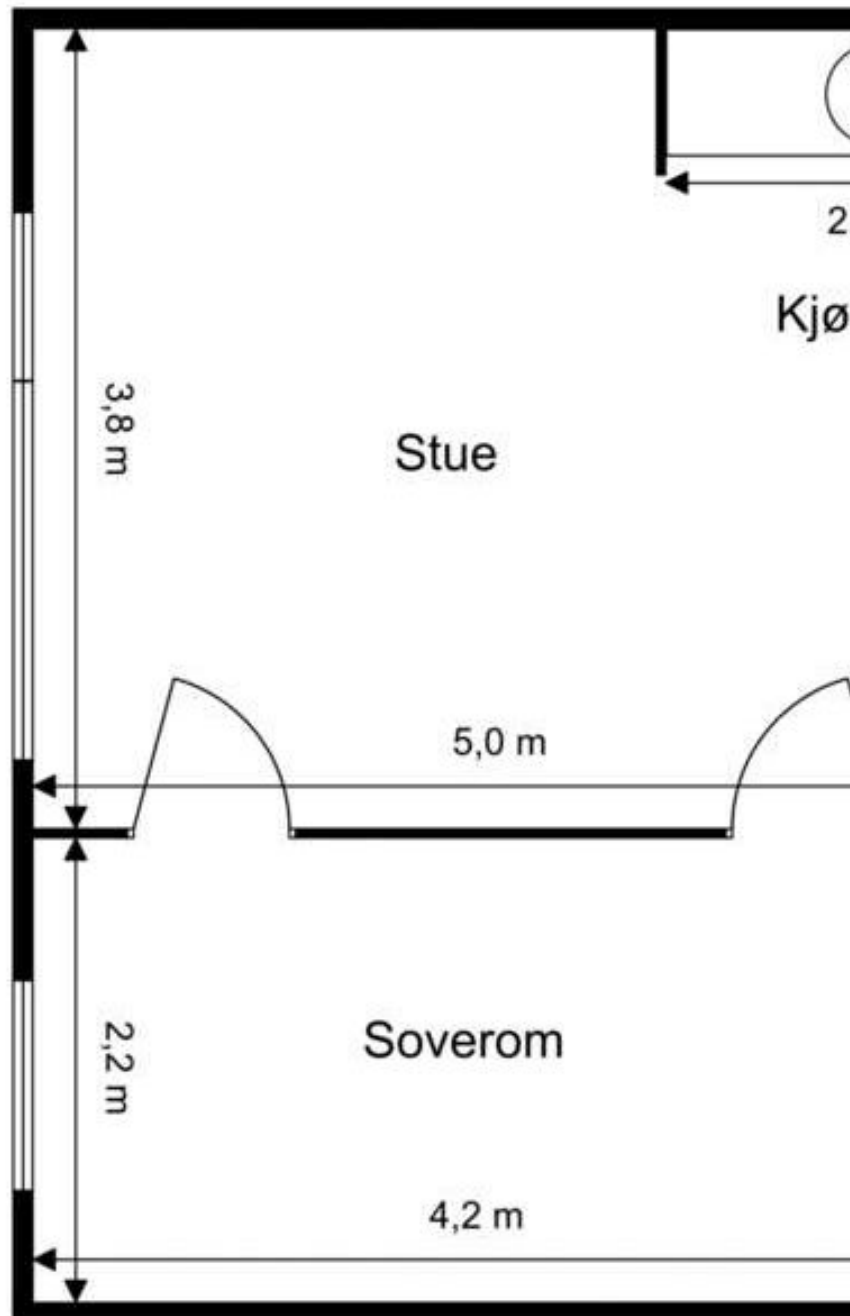
EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



# Mørtelverksbakken

## 6. Etasje

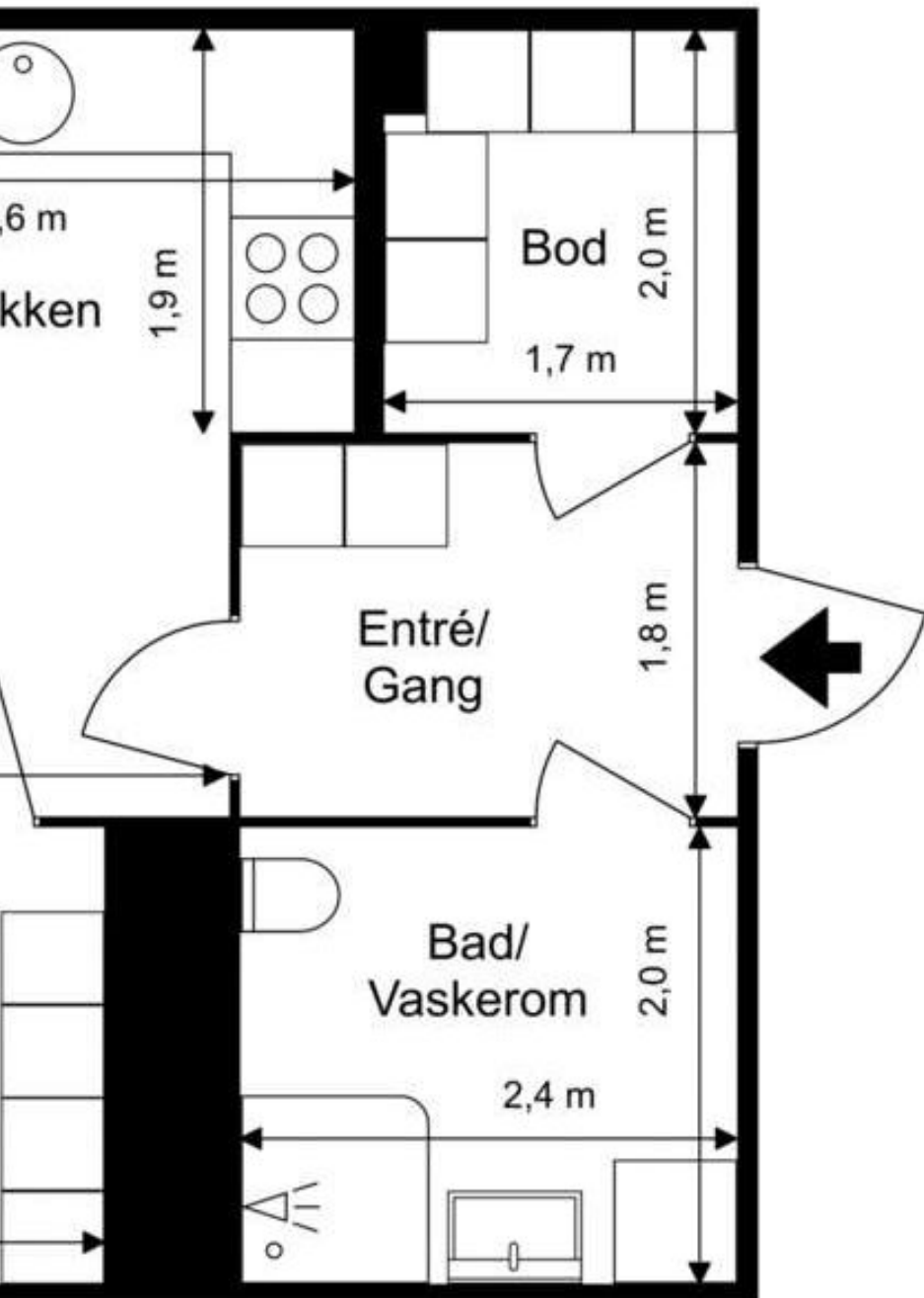


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmal.



19 0580 Oslo

e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



























































32















































# 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](http://www.kundebarometer.no)





OFFENTLIG  
BILPARK  
BETJENINGSTIDEN  
12.00-18.00

OFFENTLIG  
BILPARK  
BETJENINGSTIDEN  
12.00-18.00  
Brevidde 7 m  
Længde 12 m















 Økern Portal

© 2015 Økern Portal AS



Kaffebrenneriet

SKRUM  
Sange  
37



Peter Mallers vei

Kaffebrønneriet

Kaffe  
brønneriet



Ⓜ Ⓣ  
Kuning Vaselli  
Kallion Vaselli

Ⓜ Ⓣ  
Ratohing Station  
Direction Station



# 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](http://www.barekraftbarometer.com)



LORENTORG  
MENY  
APOTEKI  
LOREN TORG  
ZAGA Hairstudio

LOREN  
norli  
ZAGA Hairstudio  
MENY

Sone  
30



NO PARKING









# INFORMASJON & DOKUMENTER



HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik  
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO  
E-post: WM264\_3002763@usermail.webmegler.no

7941472

7704/92

17.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.07.2024.

**Boligselskap:** 7704, Nybyen Økern Nord Sameie  
**Organisasjonsnr:** 921.700.342  
**Eier:** Vegard Tho  
**Leieobjekt:** 92  
**Seksjonsnummer:** 92  
**Adresse:** Mørtelverksbakken 19, 0580 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://web5.herborvi.no/7704>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 89798341.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: Hvis selger eier andel i 7976 Nybyen Økern Nord Garasjesameie så er den tinglyst med ideell andel 1/333 i gnr.123 bnr.684 snr.188 (realsameie) og følger boligen ved salg. Administrasjonsgebyr iht gjeldende prislister. Andelen kan kun selges internt til seksjonseier i Nybyen Økern Sør eller Nord Sameie.
- Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Pt kr 240,- pr 02.23.
- Kabel-TV: Telenor grunnpakke (T-We) og Bredbånd komplett 300(300/300)
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem avregner vann og energiforbruk 2 ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:
- Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Ingen lån registrert for selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.339,- pr. md.

Herav:

Akonto vann/avløp	603,-
Felleskostnader	1.577,-
Bredbånd	159,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	265,-	3,-	6.918,-	0,-

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo tlf.22 86 56 64 ev. pr. e-post: [camilla.brondbo@obos.no](mailto:camilla.brondbo@obos.no).

## Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

## Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik  
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO  
E-post: WM264\_3002763@usermail.webmegler.no

7941472

7704/92

17.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.07.2024.

**Boligselskap:** 7704, Nybyen Økern Nord Sameie  
**Organisasjonsnr:** 921.700.342  
**Eier:** Vegard Tho  
**Leieobjekt:** 92  
**Seksjonsnummer:** 92  
**Adresse:** Mørtelverksbakken 19, 0580 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://web5.herborvi.no/7704>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 89798341.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: Hvis selger eier andel i 7976 Nybyen Økern Nord Garasjesameie så er den tinglyst med ideell andel 1/333 i gnr.123 bnr.684 snr.188 (realsameie) og følger boligen ved salg. Administrasjonsgebyr iht gjeldende prislister. Andelen kan kun selges internt til seksjonseier i Nybyen Økern Sør eller Nord Sameie.
- Garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Pt kr 240,- pr 02.23.
- Kabel-TV: Telenor grunnpakke (T-We) og Bredbånd komplett 300(300/300)
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem avregner vann og energiforbruk 2 ganger i året mot innkrevd akontobeløp. Justering av akontobeløp skjer også halvårlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:
- Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Ingen lån registrert for selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.339,- pr. md.

Herav:

Akonto vann/avløp	603,-
Felleskostnader	1.577,-
Bredbånd	159,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	265,-	3,-	6.918,-	0,-

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo tlf.22 86 56 64 ev. pr. e-post: [camilla.brondbo@obos.no](mailto:camilla.brondbo@obos.no).

## Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

## Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7704

Nybyen Økern Nord Sameie

# Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Nord Sameie

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

## Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Hasle Løren klubbhus .

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere
8. Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager
9. Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning
10. Tillitsvalgte
11. Sykkelvask

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Camilla Brøndbo er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

Styrets innstilling

Bakgrunn for å øke styrehonoraret knyttes i hovedsak til 2 årsaker.

1. Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper forvaltet av OBOS ble i fjor oppgitt til å ligge mellom kr 1 800 - 2 000 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer kr 1 800,- pr seksjon.

2. Forrige økning var i 2021. Det betyr at beløpet ikke har vært kpi justert siden den gang og det tilsvarer 14% .

For øvrig henvises det til styrets arbeid som opplyser at det har vært utført flere tidkrevende oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 340 000

---

Sak 7

## Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte avholdt i 2022 vedtatt at styret fikk fullmakt til å installere kaldtvannsmålere dersom sameiet hadde likviditet til det.

Det ble glemt å ta inn i protokollen at det ble en endring under møtet med hvordan det skulle finansieres. Begrunnelsen var at årsmøtet ønsket å fordele kostnaden flatt og ikke etter brøk. felleskostnader kreves inn etter brøk og dermed måtte det opprettes en ny kategori. Beløp kr 400 pr seksjon.

Som følge av manglende vedtak er det noen få seksjonseiere som har motsatt seg dette kravet inntil det foreligger ett årsmøtevedtak.

### Styrets innstilling

Installeringen er utført og de aller fleste har kommet fordelaktig ut av det med lavere kostnader. Det er en rettfærdig fordeling og en faktisk kostnad som har resultert i at eierne betaler for eget forbruk.

### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas, installasjon er allerede gjennomført.

---

Sak 8

## Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra lovdata, eierseksjonsloven § 24, nytt syvende ledd:

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.

Styret foreslår å legge til nytt punkt i vedtektene punkt 3, 4 ledd for å begrense korttidsutleie til maks. 60 dager i.l.a. et kalenderår med følgende ordlyd:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

### Styrets innstilling

#### Vedtektsendring angående Begrensning av Korttidsutleie til 60 Dager

På bakgrunn av eierseksjonsloven §24 og for å ivareta fellesskapets interesser vedrørende sameiets drift og bomiljø, foreslås følgende endring i sameiets vedtekter:

- Formål:** Formålet med denne vedtektsendringen er å regulere korttidsutleie av seksjoner i sameiet for å
1. opprettholde sameiets ro, orden og sikkerhet, samt å sikre at sameiets ressurser blir forsvarlig forvaltet.



**Begrensning av Korttidsutleie:** Enhver seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon til korttidsformål, slik som gjesteleie eller lignende, for en samlet periode på maksimalt 60 dager i løpet av kalenderåret. Korttidsutleie

2. som overstiger denne grensen anses som brudd på sameiets vedtekter.

**Håndhevelse og Sanksjoner:** Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiets styre ilegge passende

3. sanksjoner i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.
4. **Ikrafttredelse:** Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter at den er vedtatt av årsmøtet.

**Informasjon til Seksjonseiere:** Sameiets styre skal sørge for at alle seksjonseiere informeres om denne vedtektsendringen på en hensiktsmessig måte, herunder ved å sende ut informasjonsskriv eller oppdatere

5. sameiets nettside.

**Endringsprosess:** Eventuelle fremtidige endringer eller justeringer av denne bestemmelsen skal skje i samsvar

6. med sameiets vedtektsbestemmelser og gjeldende lovverk.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget vedtas.

---

Sak 9

## Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til nytt punkt i Husordensreglene punkt 2 som følger:

Ved brudd på husordensregler, vedtekter eller utløst brannalarm som fører til vektor- eller politi/brannutrykning og påfører sameiet ekstra kostnader, vil dette bli viderefakturert seksjonseier med et gebyr på minimum 3000,- NOK eller reel kostnad.

### Styrets innstilling

Ved uforsvarlig bruk eller sjenerende oppførsel av enkelte beboere er det ikke riktig at sameiet skal bære kostnaden ved nødvendig bistand fra en tredjepart. Det er bedre at den/ de som har forårsaket det tar kostnaden.

### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak vedtas.

---

Sak 10

## Tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Atle Rue-Ellingsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Amer Ceric
  - Knut Thorstensen
- 

Sak 11

## **Sykkelvask**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installasjon og forhold rundt service og vedlikehold....

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at sykkelvask ikke er noe som er ønskelig grunnet høye kostnader og fordi det finnes mulighet for selv vask av sykkel hos f.eks circle k

### **Forslag til vedtak**

Forslag vedtas ikke, installasjon og vedlikehold blir for høyt i forhold til forventet bruk

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Atle Ellingsen	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Amer Ceric	Mørtelverksbakken 27
Styremedlem	Karoline Ødemark Hov	Mørtelverksbakken 17
Styremedlem	Odd Arne Sandhåland	Mørtelverksbakken 19
Styremedlem	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Nybyen Økern Nord Sameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123          684

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

Nybyen Økern Nord Sameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det siste året har det blitt avholdt ni styremøter, hvor både større og mindre saker har blitt grundig gjennomgått og arbeidet med disse har blitt håndtert på en effektiv måte.

Noen av de mest betydningsfulle sakene har vært knyttet til reklamasjonsarbeidet mot Selvaag. Denne prosessen har vært utfordrende, da vi har observert at Selvaag har forsøkt å unndra seg ansvar i visse saker. Styret har vært nøye med å prioritere de mest presserende sakene, spesielt vannlekkasjen i garasjen, som har vært et vedvarende problem siden det først ble oppdaget. Denne saken vil fortsatt kreve kontinuerlig oppfølging.

I tillegg har følgende tiltak blitt gjennomført det siste året:

- Utskiftning av alle lyspærer i sameiet til oppdatert versjon, da en fabrikkasjonsfeil medførte hyppige utskiftninger på den eldre typen
- Inngåelse av ny gartneravtale for å forbedre utseendet og vedlikeholdet i gårdsrommet.
- Sikring av bodområder etter flere innbruddshendelser.
- Pågående innsats for å rydde søppel, da det fortsatt er problemer med forsøpling og området rundt siloene kan bli svært skittent til tider.
- Årlig testing av brannalarm og generell brannsikring.
- Det er blitt byttet fra servicenøkkel til serviceknapp i alle heiser, noe som allerede har gitt positiv effekt med ingen nødstopper siden montering.
- Arrangering av julegrantenning med besøk av korps og dugnad med grilling i august. Vi håper sameiet opplever dette som hyggelige tradisjoner.
- Håndtering av vannlekkasje fra sprinkleranlegget, spesielt på lille julaften, som krevde betydelig innsats.
- Inngåelse av ny avtale om internett og TV, som vil tre i kraft fra 1. mai 2024. Dette arbeidet tok lengre tid enn forventet på grunn av behovet for å ta hensyn til ulike faktorer og vurdere flere leverandører på markedet. Styret har til slutt valgt en fleksibel løsning med Obos Opennett.
- Utbedring av utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegget under sprengkulden, med håp om at kommende vintre vil by på færre problemer.
- Besvarelse av omtrent 3700 e-poster det siste året.

Nå som garantitiden er utløpt, må styret prioritere viktig vedlikehold og drift. En vedlikeholdsplan er utarbeidet som veiledning, men den vil ikke være en fast plan, ettersom det er nødvendig å vurdere hva som må gjøres til enhver tid.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av strømknudner for lading av EI-bil. Det ble lagt inn månedlig innkreving på kr 400 pr leilighet fom juni til dekning av innstallering av kaldtvannsmålere. Det var ikke lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes drift og vedlikehold og energi/fyring.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 090 573. Det tilsvarer 2,5 måneders husleieinntekter.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 170 00 til løpende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Annen informasjon

---

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 700 342, KUNDENR. 7704**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 111 284	7 054 188	7 024 000	6 583 000
Ladeinntekter EL-bil		488 160	98 014	0	350 000
Andre inntekter	3	18 961	590 038	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 618 406</b>	<b>7 742 240</b>	<b>7 024 000</b>	<b>6 933 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-38 775	-40 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-290 000
Avskrivninger	14	-27 502	-11 055	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 512	-18 301	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-249 323	-239 698	-300 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-21 928	-44 778	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 741 487	-1 566 195	-1 320 000	-2 170 000
Forsikringer		-469 377	-396 341	-430 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-562 012	-1 322 306	-1 566 200	-630 000
Energi/fyring	10	-1 360 268	-652 730	-800 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 212 277	-1 139 704	-1 214 000	-1 212 277
Andre driftskostnader	11	-1 063 992	-820 735	-809 000	-1 016 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 043 452</b>	<b>-6 525 617</b>	<b>-6 869 975</b>	<b>-7 350 277</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>574 954</b>	<b>1 216 623</b>	<b>154 025</b>	<b>-417 277</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	83 353	49 421	0	0
Finanskostnader	13	-972	-1 340	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>82 381</b>	<b>48 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>657 335</b>	<b>1 264 703</b>	<b>154 025</b>	<b>-417 277</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		657 335	1 264 703		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	476 068	430 430
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>476 068</b>	<b>430 430</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 322	10 340
Kundefordringer		0	126 500
Forskuddsbetalte kostnader		370 505	342 481
Andre kortsiktige fordringer	15	35	35
Energiavregning	16	57 903	27 114
Driftskonto OBOS-banken		486 727	258 045
Sparekonto OBOS-banken		1 771 441	1 536 474
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 695 933</b>	<b>2 300 989</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 172 000</b>	<b>2 731 419</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	17	2 566 640	1 909 305
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 566 640</b>	<b>1 909 305</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 609	93 920
Leverandørgjeld		495 751	728 194
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>605 360</b>	<b>822 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 172 000</b>	<b>2 731 419</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Atle Ellingsen

Knut Thorstensen

Odd Arne Sandhåland

Amer Ceric

Karoline Ødemark Hov

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 103 048
Kabel-TV	720 936
Inst. Kaldvannsmåler	471 600
Bredbånd	437 472
Seksjonert lokale	318 228
Akto strøm	60 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 111 284</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for manglende tilgang ved installasjon kaldtvannsmåler	30 000
Utleie bod	2 700
Egenandel	10 000
Vann og avløp, innbetalt fra næringsavd	33 028
Nøkler	7 400
Søppelhåndtering, næringsavd	-64 167
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 961</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 775</b>
------------------------------	----------------

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 801, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 512.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 828
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 928</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 244
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-125 298
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-12 625
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-426 610
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-455 880
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-139 225
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 714
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-142 500
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 392
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 741 487</b>
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-562 012
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-562 012</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-868 867
------------------	----------

Fjernvarme	-491 401
------------	----------

---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 360 268</b>
----------------------------	-------------------

---

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-49 097
Diverse leiekostnader/leasing	-11 275
Driftsmateriell	-30 025
Vaktmestertjenester	-226 282
Vakthold	-211 556
Renhold ved firmaer	-427 687
Snørydding	-63 344
Andre fremmede tjenester	-16 738
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 801
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 187
Konstaterte tap	-12 600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 063 992</b>

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 967
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 654
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 546
Andre renteinntekter	72
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>83 353</b>

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-972
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-972</b>

---

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Grill**

Kostpris	40 513	
Avskrevet tidligere	-4 726	
Avskrevet i år	-4 051	
		31 736
 Kameraanlegg		
Tilgang 2023	73 140	
Avskrevet i år	-2 439	
		70 701
 Kamera		
Tilgang 2022	105 062	
Avskrevet tidligere	-7 004	

Avskrevet i år	-21 012	77 046
Garasjeanlegg Tilgang 2020	296 585	296 585
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>476 068</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-27 502</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 16****ENERGI AVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-988 170
Forskuddsinnbetalinger vann og avløp	-423 036
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-1 411 206</b>

**KOSTNADER**

Techem	83 956
Fjernvarme	840 246
Vann og avløp	544 906
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 469 108</b>
	<b>57 903</b>

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

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

**NOTE: 17****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	01.01.2023	Endring	31.12.2023
Andel bolig	1 648 108	740 555	2 388 663
Andel næring	426 484	67 435	493 919
Andel garasje	-165 287	-150 655	-315 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 909 305</b>	<b>657 335</b>	<b>2 566 640</b>

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7704 Selskapsnavn: Nybyen Økern Nord Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til årsmøte 2024 for Nybyen Økern Nord Sameie

Organisasjonsnummer: 921700342

Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, Hasle Løren klubbhus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer William B Hunvik og Birgitte Albertsen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

### Styrets innstilling

Bakgrunn for å øke styrehonoraret knyttes i hovedsak til 2 årsaker.

1. Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper forvaltet av OBOS ble i fjor oppgitt til å ligge mellom kr 1 800 - 2 000 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer kr 1 800,- pr seksjon.

2. Forrige økning var i 2021. Det betyr at beløpet ikke har vært kpi justert siden den gang og det tilsvarer 14% .

For øvrig henvises det til styrets arbeid som opplyser at det har vært utført flere tidkrevende oppgaver.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 340 000

✓ Vedtatt.

## 7. Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere

Det ble på årsmøte avholdt i 2022 vedtatt at styret fikk fullmakt til å installere kaldtvannsmålere dersom sameiet hadde likviditet til det.

Det ble glemt å ta inn i protokollen at det ble en endring under møtet med hvordan det skulle finansieres. Begrunnelsen var at årsmøtet ønsket å fordele kostnaden flatt og ikke etter brøk. felleskostnader kreves inn etter brøk og dermed måtte det opprettes en ny kategori for å få til flat fordeling. Beløp kr 400 pr seksjon over 10 måneder totalt kr 4000.

Som følge av manglende vedtak er det noen få seksjonseiere som har motsatt seg dette kravet inntil det foreligger ett årsmøtevedtak.

### Styrets innstilling

Installeringen er utført og de aller fleste har kommet fordelaktig ut av det med lavere kostnader. Det er en rettfærdig fordeling og en faktisk kostnad som har resultert i at eierne betaler for eget forbruk.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas, installasjon er allerede gjennomført.

✓ Vedtatt.

## 8. Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager

Fra lovdata, eierseksjonsloven § 24, nytt syvende ledd:

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.

Styret foreslår å legge til nytt punkt i vedtektene punkt 3, 4 ledd for å begrense korttidsutleie til maks. 60 dager i.l.a. et kalenderår med følgende ordlyd:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

### Styrets innstilling

#### Vedtektsendring angående Begrensning av Korttidsutleie til 60 Dager

På bakgrunn av eierseksjonsloven §24 og for å ivareta fellesskapets interesser vedrørende sameiets drift og bomiljø, foreslås følgende endring i sameiets vedtekter:

**Formål:** Formålet med denne vedtektsendringen er å regulere korttidsutleie av seksjoner i sameiet for å

1. opprettholde sameiets ro, orden og sikkerhet, samt å sikre at sameiets ressurser blir forsvarlig forvaltet.

**Begrensning av Korttidsutleie:** Enhver seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon til korttidsformål, slik som gjesteleie eller lignende, for en samlet periode på maksimalt 60 dager i løpet av kalenderåret. Korttidsutleie

2. som overstiger denne grensen anses som brudd på sameiets vedtekter.

**Håndhevelse og Sanksjoner:** Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiets styre ilegge passende

3. sanksjoner i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.

4. **Ikrafttredelse:** Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter at den er vedtatt av årsmøtet.

**Informasjon til Seksjonseiere:** Sameiets styre skal sørge for at alle seksjonseiere informeres om denne vedtektsendringen på en hensiktsmessig måte, herunder ved å sende ut informasjonsskriv eller oppdatere

5. sameiets nettside.

**Endringsprosess:** Eventuelle fremtidige endringer eller justeringer av denne bestemmelsen skal skje i samsvar

6. med sameiets vedtektsbestemmelser og gjeldende lovverk.

#### Forslag til vedtak:

Styret foreslår at forslaget vedtas.

✓ Vedtatt.

## 9. Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning

Styret foreslår å legge til nytt punkt i Husordensreglene punkt 2 som følger:

Ved brudd på husordensregler eller vedtekter som fører til vokter- eller politi utrykning som påfører sameiet ekstra kostnader, kan det bli viderefakturert seksjonseier med et gebyr på minimum 3000,- NOK eller reel kostnad.

### Styrets innstilling

Ved uforsvarlig bruk eller sjenerende oppførsel av enkelte beboere er det ikke riktig at sameiet skal bære kostnaden ved nødvendig bistand fra en tredjepart. Det er bedre at den/ de som har forårsaket det tar kostnaden.

**Forslag til vedtak:**

Forslag til vedtak vedtas.

✓ Vedtatt.

## 10. Tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Atle Rue-Ellingsen

Følgende stilte til valg:

Atle Rue-Ellingsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Amer Ceric

Knut Thorstensen

Følgende stilte til valg:

Amer Ceric

Knut Thorstensen

## 11. Sykkelvask

Styret har hentet inn tilbud på installasjon og forhold rundt service og vedlikehold....

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at sykkelvask ikke er noe som er ønskelig grunnet høye kostnader og fordi det finnes mulighet for selv vask av sykkel hos f.eks circle k

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar saken til etterretning da det ikke er anledning til å behandle og fatte vedtak pt.

✓ Vedtatt.

# Husordensregler for Nybyen Økern Nord Sameie

Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2023, Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2024.

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles, og arbeid kan kun foregå i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

Ved brudd på husordensregler eller vedtekter som fører til vekter- eller politi utrykning som påfører sameiet ekstra kostnader, kan det bli viderefakturert seksjonseier med et gebyr på minimum 3000,- NOK eller reel kostnad.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboernes ansvar:

- Til lufts- og avtrekksventiler skal ikke dekkes til.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er **ikke** tillatt.
- Balkongen/terrassen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- Private antenner eller parabler er ikke tillatt på området. Sameiet har totalforbud mot å montere blomsterkasser eller lignende på utsiden av balkongrekkverket.
- Sluk og avløp på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk

ansvar, og alle slike skadesaker skal meldes til styret. Styret kontrollerer om bygningen kan være skadet, og avklarer om sameiets forsikring dekker skaden.

- Skadebegrensning: Ved eventuelle vannlekkasjer, skal stoppekran i leilighetens vannfordelingsskap stenges, rørlegger tilkalles og styret informeres.

- Skadedyr: Oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen, skal styret varsles umiddelbart. Sanering skal straks iverksettes og skjer på beboers regning.
- Grilling: Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt på balkong/terrasse. Alle andre former for åpen ild er forbudt, herunder kullgrill, engangsgrill, bålpanne og lignende.

**Endringer av fasade utvendig og innvendig areal:** Sameier skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, slik som å sette opp markiser, levegger, varmpumpe eller lignende. Dette gjelder også endring av innvendig planløsning grunnet sprinkleranlegg.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne skal holde det rent og ryddig på sameiets fellesarealer.

Aktiviteter som er til sjenanse for andre i sameiets fellesarealer, er ikke tillatt. Ballspill og støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i fellesarealene til sameiet.

Fellesarealer holdes fritt for privatgjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Branndører skal aldri blokkeres og må alltid holdes lukket.

Hensetning av søppel eller gjenstander, vil føre til gebyr pålydende kr 3.000,- Dette gjelder all hensetning ved siloene, i trappehus eller gang og utenfor boder.

#### **5. Kjøring og parkering**

Parkering skal kun skje på tildelt nummerert parkeringsplass. Det er ikke tillatt med lagring av gjenstander i parkeringsanlegget. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass da det ikke er sluk i gulvet.

Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplasser til andre enn beboere i Nybyen Økern Nord eller Sør.

Det er ikke tillatt å parkere på sameiet sine fellesarealer eller oppstillingsplasser for brannvesenet.

Ureglementert parkering kan medføre parkeringsgebyr i henhold til enhver tid gjeldende lovverk og eventuell borttauing for eiers regning og risiko.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold så lenge styret informeres, og dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt

og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Sameiet har sentralt sprinkler- og brannvarslingsanlegg som også dekker alle leilighetene. Anleggene driftes og vedlikeholdes av sameiet. Brannvarslere får strøm sentralt og har ikke batterier som skal byttes. Beboere har ikke lov til å gjøre endringer på disse anleggene eller koble de fra på noen som helst måte.

Dersom det oppstår feil ved brannvarslingsanlegget, skal feilen umiddelbart meldes til vaktmester/styret i sameiet.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner i henhold til enhver

tid gjeldende lovverk.



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Nybyen Økern Nord Sameie**  
fastsettes i forbindelse med seksjonering  
med forbehold om senere endringer

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018, endret 25.04.2022, endret 25.04.2024

**§ 1**  
**Eiendommen - formål**

Nybyen Økern Nord Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 123, bnr.684 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**  
**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 186 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 1 næringsseksjon (lokale/barnehage) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. For næringsseksjon 1 (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk, basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

**§ 3**  
**Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

Korttidsutlei av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **§ 4**

### **Rett til bruk**

#### **4.1 Seksjonen**

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens bestemmelser.

#### **4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene**

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen..

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrom/atriet utenfor seksjonen og seksjoneres som tilleggsareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

#### **4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

#### **4.3 Fellesareal**

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### **4.3.1 P-plasser utendørs**

Det etableres 3 gjesteparkeringsplasser utendørs. Næringsseksjon 187 (barnehage) har eksklusiv bruksrett til p-plassene på hverdager i tidsrommet kl. 07.00-09.00 og kl. 15.00-17.00. For øvrige tidspunkt skal p-plassene være forbeholdt bolig. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr 188 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 188 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.

Næringsseksjon 187 ( barnehage) skal for egen regning dekke utgifter egen renovasjon, og vann- og avløp.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 9

### Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjon nr 187 (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade, herunder utskifting av «sine» vinduer. Tilsvarende er næringsseksjon 187 unntatt kostnader for vedlikehold og utskifting av vinduer for boligseksjonene og Næringsseksjon 187 (barnehage) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget. Næringsseksjon nr 187 skal for egen regning sørge for drift og vedlikehold av tilleggsareal grunn med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv.

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

.

## **§ 10**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 9.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7

## **§ 11**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9

## **§ 12**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også sørge for drift og administrasjon av næringsseksjon nr 188, jfr § 18

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## **§ 14**

### **Årsmøtet**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt angitt iht Tidspunkt for årsmøtet punk (1)..

## **§ 15** **Årsmøtets vedtak**

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme per boligseksjon. Næringsseksjon 187 har XX stemmer. Næringsseksjon 188 (garasje) har ikke stemmerett.

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

### **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene

### **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **§ 16**

#### **Forretningsfører**

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

### **§ 17**

#### **Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

### **§ 18**

#### **Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

### **§ 19**

#### **Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 188 (Parkering)**

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 188, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 188 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 188 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 188 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Nybyen Økern Nord Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Nybyen Økern Nord Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 188 betale utgifts bidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Nybyen Økern Nord Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 188 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Nybyen Økern Sør-sameies regnskap.



De ideelle eierne av næringsseksjon 188 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 188 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelse fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

# VEDTEKTER FOR NYBYEN NORD GARASJESAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.04.2019  
Sist endret i årsmøte 15.10.2022.

Gnr.123, bnr. 684, snr.188, i Oslo kommune

## § 1 Navn

Sameiets navn er Nybyen Nord Garasjesameie.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.123, bnr. 684, snr. 188, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Nybyen Økern Nord Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 333 til sammen 333/333

## 3 Formål

Formålet er å drifte og forvalte seksjon 188, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

## § 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- Det er kun tillatt med en bil per parkeringsplass. MC og/ eller dekk tillates forutsatt at det er plass innenfor oppmålt område.
- Eier av plassen er ansvarlig for at parkert kjøretøy er identifiserbar med registreringsskilt. MC som avskiltes under vinteren må merkes med navn samt at eier av kjøretøy på søke styret om tillatelse.
- Hensetting av andre ting en ovennevnte blir fjernet uten varsel og kostnadene belastes parkeringsplassens eier.
- Kjøretøy som lekker olje/ batterisyre må fjernes umiddelbart etter oppfordring fra styret. Dersom det ikke blir gjort kan styret få fjernet kjøretøy for eiers regning.
- Eier av garasje plass er ansvarlig for å påse at ingen uvedkommende benytter parkeringsplassen. Eier kan kontakte styret for bistand med fjerning.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.
- For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Nybyen Økern Nord Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Nybyen Økern" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Selvaag Bolig ASA" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 188 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Nybyen Økern Nord Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Nybyen Økern Sør Sameie eller til eiere av seksjon i Nybyen Økern Nord Sameie

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet eller Nybyen Økern Nord Sameie eller Nybyen Økern Sør sameie kjøpe andelen selv. Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Nybyen Økern Nord Sameie og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## **§ 7** **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

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

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

Sameiermøtet 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 et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 188), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 14**

### **Felleskostnader og regnskap**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.



**§ 17**  
**Forsikring**

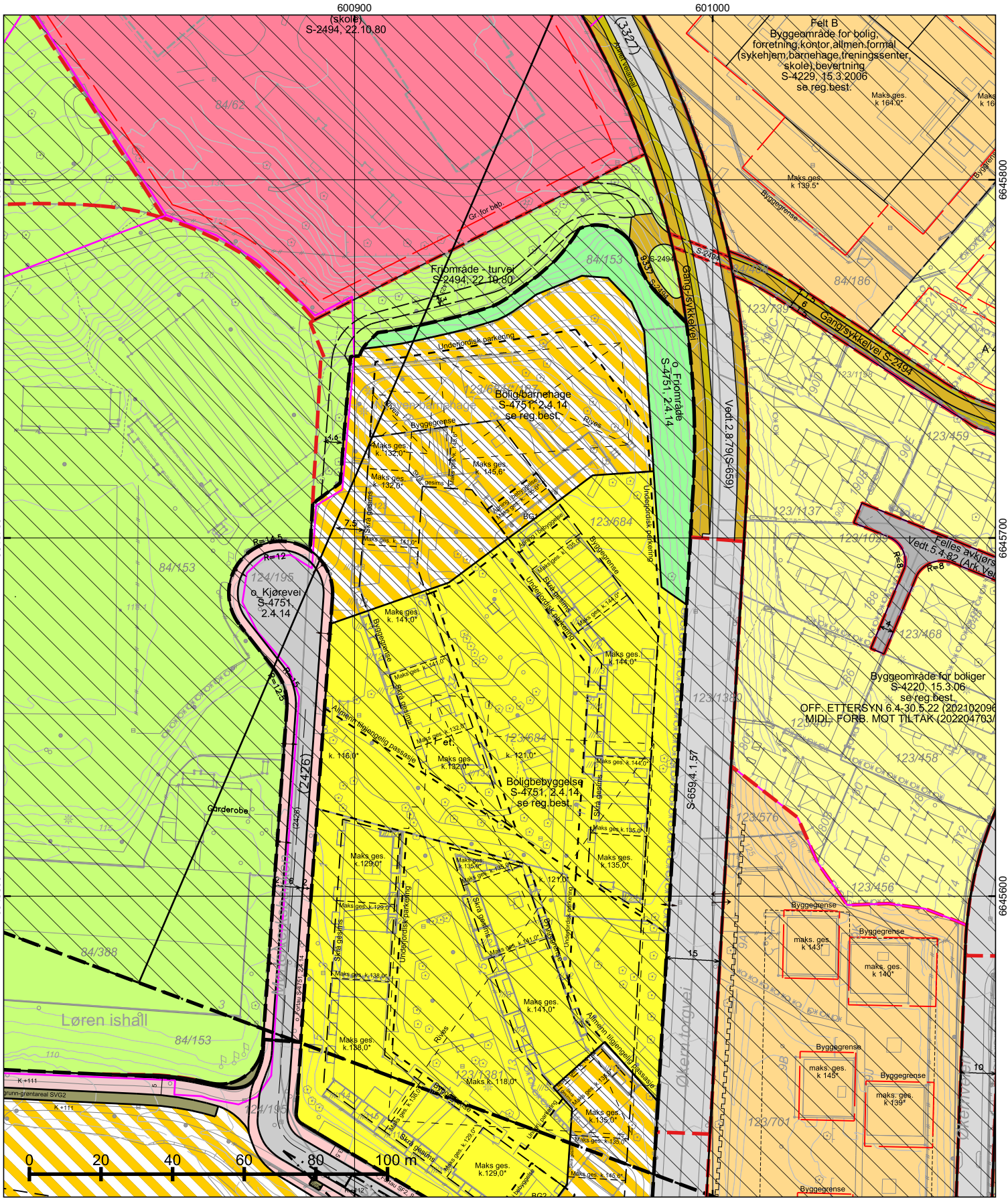
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**§ 18**  
**Sameieloven**

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

ooOoo





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

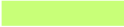







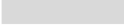



Dato: 17.07.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 322772/ 86494976	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/684	

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)

	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	148 - Bolig/offentlig		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde

--- RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

- . - . - . RpSikringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— — — — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

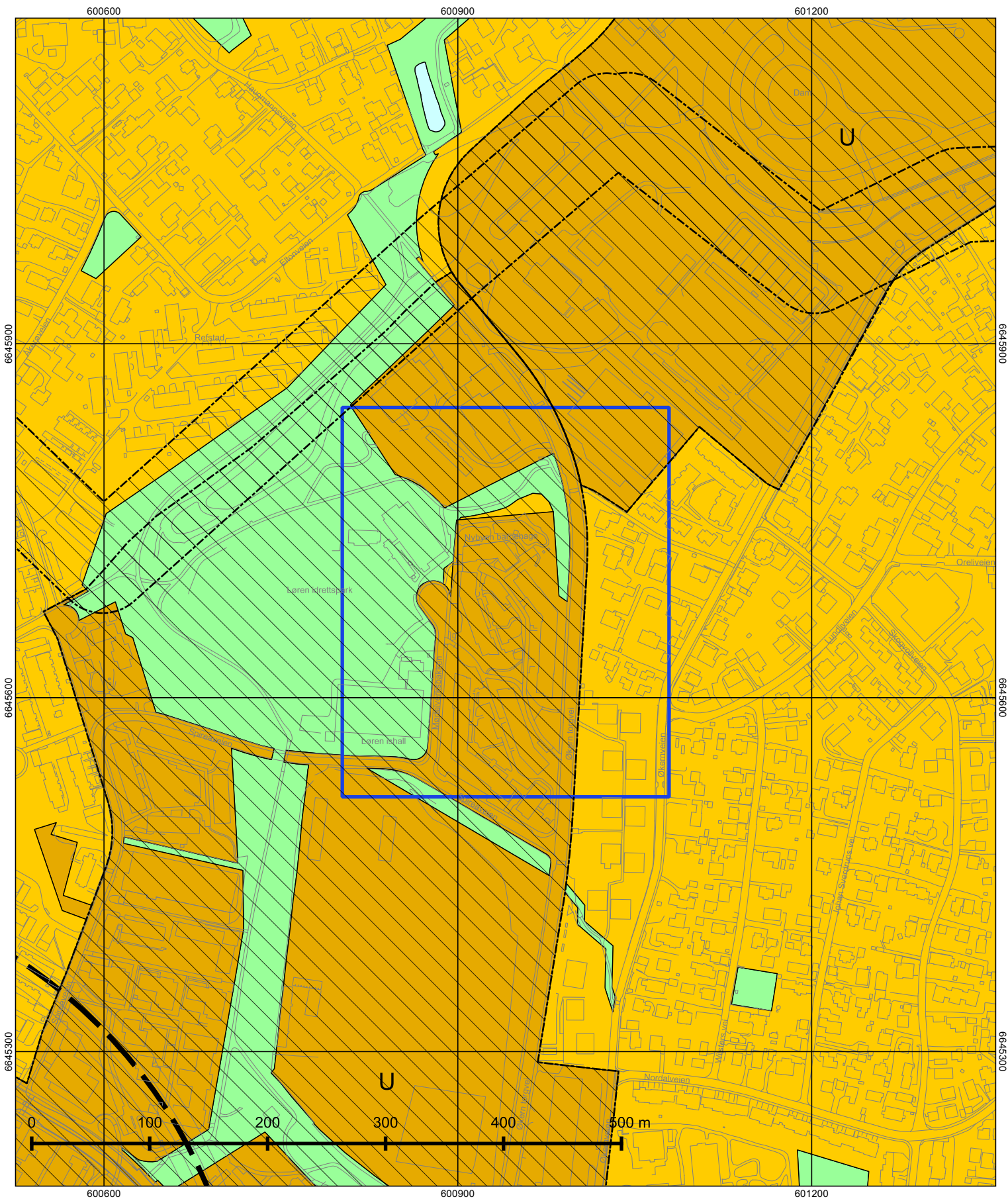
— — — — Byggegrense

----- Bebyggelse som forutsettes fjernet

———— Regulert senterlinje

~~~~~ Regulert stoyskjerm

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.07.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 322772/86494976  
 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                                             |

BETONMAST SELVAAGBYGG AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 05.11.2020  
201514266 - 110 Nevena Simic  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 17 Eiendom: 123/684/0/0  
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS  
AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Mørtelverksbakken 17

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker med felles garasjekjeller og barnehage - Hus D, E, F, mottatt 09.10.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514266 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan - Underjordisk parkeringskjeller                             | U316       | 16.09.2015 | 1/25   |
| Avkjørselsplan                                                              | R001       | 09.06.2015 | 1/29   |
| Plan, snitt og fasader - Trapphus fra terreng til garasje                   | A-0010     | 09.10.2015 | 1/32   |
| Plan 1. etasje - Hus D                                                      | A-0401     | 09.10.2015 | 1/33   |
| Plan 2.-5. etasje - Hus D                                                   | A-0402     | 09.10.2015 | 1/34   |
| Plan 7. etasje - Hus D                                                      | A-0404     | 09.10.2015 | 1/36   |
| Plan 8. etasje - Hus D                                                      | A-0405     | 09.10.2015 | 1/37   |
| Plan tak - Hus D                                                            | A-0406     | 09.10.2015 | 1/38   |
| Plan 3. og 4. etasje - Hus E                                                | A-0502     | 09.10.2015 | 1/40   |
| Plan 5. og 6. etasje - Hus E                                                | A-0503     | 09.10.2015 | 1/41   |

|                                  |                |            |       |
|----------------------------------|----------------|------------|-------|
| Plan 7. og 8. etasje - Hus E     | A-0504         | 09.10.2015 | 1/42  |
| Plan tak - Hus E                 | A-0505         | 09.10.2015 | 1/43  |
| Plan 1. og 2. etasje - Hus F     | A-0601         | 09.10.2015 | 1/44  |
| Plan 3.-6. etasje - Hus F        | A-0602         | 09.10.2015 | 1/45  |
| Plan tak - Hus F                 | A-0604         | 09.10.2015 | 1/47  |
| Fasade øst - Hus D               | A-1401         | 21.09.2015 | 1/52  |
| Fasade vest - Hus D              | A-1402         | 21.09.2015 | 1/53  |
| Fasade sør og nord-vest - Hus D  | A-1403         | 21.09.2015 | 1/54  |
| Fasade nord og øst - Hus D       | A-1501         | 18.09.2015 | 1/55  |
| Fasade vest og sør - Hus D       | A-1502         | 18.09.2015 | 1/56  |
| Fasade øst, nord og sør - Hus F  | A-1601         | 21.09.2015 | 1/57  |
| Utomhusplan nordre og søndre del | 24100125 U 300 | 03.12.2015 | 8/4   |
| Prinsippsnitt                    | 24100125 U 401 | 03.12.2015 | 8/6   |
| Hus E, plan 1. etasje            | A-0501         | 01.12.2015 | 8/9   |
| Hus E, fasade nord og øst        | A-1501         | 01.12.2015 | 8/10  |
| Hus E, fasade vest og sør        | A-1502         | 01.12.2015 | 8/11  |
| Situasjonsplan                   | U317           | 02.05.2016 | 22/4  |
| Utomhusplan                      | 303            | 02.05.2016 | 22/5  |
| Plan U0 - garasje                | A-0004         | 01.07.2016 | 22/6  |
| Plan U1 - garasje                | A-0005         | 01.07.2016 | 22/7  |
| Plan 6 etasje - hus D            | A-0403         | 04.05.2016 | 22/8  |
| Plan 7 og 8 etasje - hus F       | A-0603         | 20.05.2016 | 22/9  |
| Fasade vest - hus F              | A-1602         | 20.05.2016 | 22/10 |
| Landskapsplan                    | LA 100         | 27.11.2017 | 55/5  |
| Fasade nord og vest              | D-E310         | 05.01.2017 | 55/8  |
| Fasade sør og øst                | D-E320         | 15.09.2017 | 55/9  |
| Plan 1                           | A2013          | 14.02.2018 | 59/8  |
| Plan 2                           | A2012          | 14.02.2018 | 59/9  |
| Landskapsplan                    | LA 100         | 10.04.2018 | 62/3  |

## Andre forhold

Pålegget om ferdigstilling av 04.04.2016. er med dette oppfylt.

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Nevena Simic - saksbehandler**

**Åse Munthe Sandvik - enhetsleder**

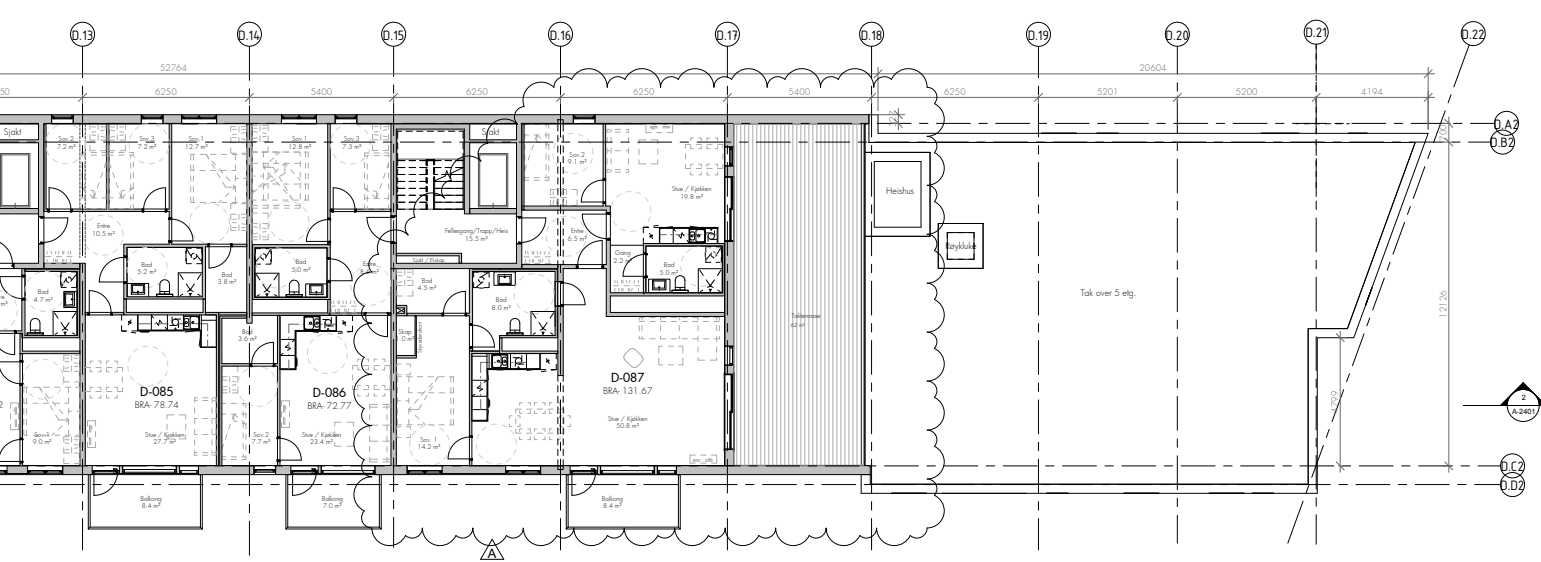
Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

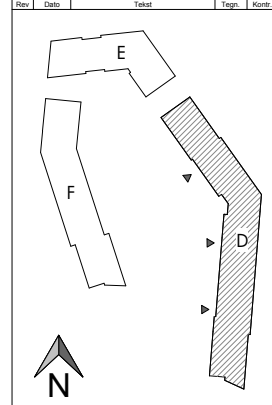
Kopi til:

SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN AS, Postboks 13, Øvre Ullern, 0311 OSLO











| Rev. | Dato     | Endring av innholdet       | Testet | HK | Styr |
|------|----------|----------------------------|--------|----|------|
| A    | 04.05.16 | Endring av innholdet D-087 |        |    |      |







|                                                  |                     |                   |                       |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>BETONMAST</b>                                 |                     |                   |                       |
| Prosjektnavn:<br><b>BETONMAST SELVAAGBYGG AS</b> |                     |                   |                       |
| Følgingsstatus:<br>-                             |                     |                   |                       |
| BYGGHERRE:<br><b>Selvaag Bolig</b>               |                     |                   |                       |
| PROSJEKT:<br><b>Nybyen Økern</b>                 |                     |                   |                       |
| MUS                                              | FET                 | GÅRDES-NR         | BRUKS-NR              |
| D                                                | Nord                | 123               | 684                   |
| TEGNING OMFATTER:<br><b>PLAN 6 etasje</b>        |                     |                   |                       |
| Målestokk:<br>A0 = 1:100                         | Dato:<br>09.10.2015 | Tegnet av:<br>BSA | Controlert av:<br>SSv |
| Prosjekt nr.:                                    | Oppgave nr.:        |                   | Rev.:                 |
| 24200125                                         | A-0403              |                   | A                     |




**Symboler:**

-  Tørropplegg påkobling fasade  
Uttak i brannsluse U1/U2
-  Røykventilasjon - luke
-  Til rømningsvei
-  Hovedangrepsvei
-  Ikke bruk heis
-  Utgang til det fri



**Dører:**

-  EI<sub>30</sub> EI<sub>2</sub> 30-Sa [B30]
  -  EI<sub>60</sub> EI<sub>2</sub> 60-Sa [B60]
  -  EI<sub>30C</sub> EI<sub>2</sub> 30-CSa [B30S]
  -  EI<sub>60C</sub> EI<sub>2</sub> 60-CSa [B60S]
- Alle dører, porter, luker, røykgardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

**Konstruksjoner:**

-  EI 60 A2-s1,d0 [A60]

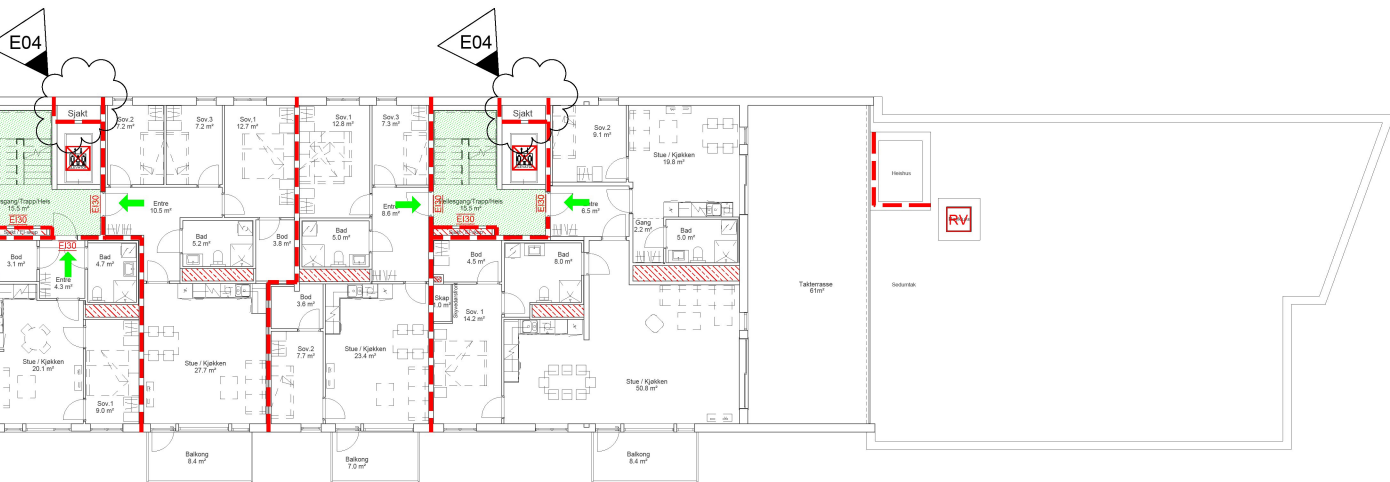
**Skravurer:**

-  Rømningsvei
-  Branndekke REI 60

**Informasjon:**

Risikoklasse: 4  
 Brannklasse: 3  
 Grunnflateareal: 932 m<sup>2</sup>  
 Totalt areal: 9682 m<sup>2</sup>  
 Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M)  
 Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M)

- Sjakter brannnettes i dekke.
- Brannslanger som dekker alle arealer
- Sprinklet areal
- Ventilasjon "trekk ut" eller "steng inne brann."



|                 |            |
|-----------------|------------|
| Tegningsnummer  | Revisjon   |
| <b>F.1.D.06</b> | <b>E04</b> |

|          |            |                     |            |             |          |
|----------|------------|---------------------|------------|-------------|----------|
| E04      | 2018-01-12 | Endret sjaktløsning | GBj        | ED          | GBj      |
| E03      | 2016-05-24 | Til IG              | GBj        | ED          | GBj      |
| E02      | 2015-10-08 | Til rammesøknad II  | GBj        | ED          | GBj      |
| B01      | 2015-06-12 | Rammesøknad II      | GBj        | ED          | GBj      |
| Revisjon | Dato       | Beskrivelse         | Utarbeidet | Fagkontroll | Godkjent |

Annet: Branntekniske installasjoner:

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med branstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

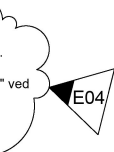
Fulldekkende brannalarmanlegg iht. NS 3960  
Automatisk slokkeanlegg iht. NS-INSTA 900-1

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Betonmast Selvaagbygg</b> | Målestokk (gjelder for A1 format) |
|                              | 1:150                             |

Østre Akervei 30  
Branntegning  
Hus D  
Plan 6  
(tidl. 5141948)

|            |                |                 |            |
|------------|----------------|-----------------|------------|
| Norconsult | Oppdragsnummer | Tegningsnummer  | Revisjon   |
|            | <b>5152289</b> | <b>F.1.D.06</b> | <b>E04</b> |



# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Mørtelverksbakken 19, 0580 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 123, bnr. 684, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 09.07.2024

Oppdragsnr.: 21138-1053

Referansenummer: NY2964

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Anders Andersen



# NITO



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



**BOLIGTAKSTMANNEN**

**Rapportansvarlig**

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Standard:

### 6. etasje:

Entre/gang: Parkett, malte overflater vegg og malt tak.  
Garderobeskap med speildør. Calling anlegg. Takhøyde er på 2,32 m.

Stue: Parkett, malte overflater vegg og malt betongtak.

Rørfordelerskap. Radiator. Takhøyde er på 2,67 m.

Kjøkken: Parkett, malte overflater vegg og malt tak. Mekanisk avtrekk. Benkeplate i laminat, lys under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøleskap og frys. Takhøyde er på 2,67m.

Baderom: Flislagt bad. Servantskap, veggmontert klosett, dusjnisje. Opplegg vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme. Rørfordelerskap. Downlights.

Soverom: Parkett, malte vegger og tak. Garderobeskap.

Takhøyde er på 2,67m.

Bod: Parkett, malte overflater vegg og malt tak. Sikringskap.

Åpen garderobeløsning.

## Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal er det en kjellerbod på ca. 5,4 kvm og en privat takterrasse på ca. 21 m<sup>2</sup>. Det er felles sykkelrom i kjelleren. Egen parkeringsplass med elbillader.

Parkeringsplassen er merket med "117".

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene med 2-lags isolerglass.

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og betongtak, flislagte vegger på baderom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

Flislagt gulv, oppvarmet med gulvvarme.

Rommet en en prefabrikkert baderoms kabin.

Stålsluk og membran fra byggeår.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant,

speilskap med innebygd lys, vegghengt klosett

med sisterner i frosted glass. Dusjhjørne med

innfellbare dører i herdet glass. Benkeplate og

opplegg vaskemaskin.

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

Prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter

fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved

fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ

fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER

MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator

mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er

foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra

tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte

fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i

rustfritt stål. Belysning under overskap. Ventilator.

Induksjonstopp og stekeovn er integrert i

innredningen. Komfyrvakt og automatisk

vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er

montert.

Balansert ventilasjon i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørfordelerskap plassert i vegg bak døren til stuen.

Det er avløpsrør i plast, antas fra byggeåret.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert

ventilasjon, med felles aggregat plassert i

tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr

at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra

fjernvarme.

Radiator plassert i stuen og på soverom.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på totalt 12.139 m<sup>2</sup>. Sameiet

består av felles tomt opparbeidet med blant

annet gressplen, trær, prydbusker og diverse

beplantning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

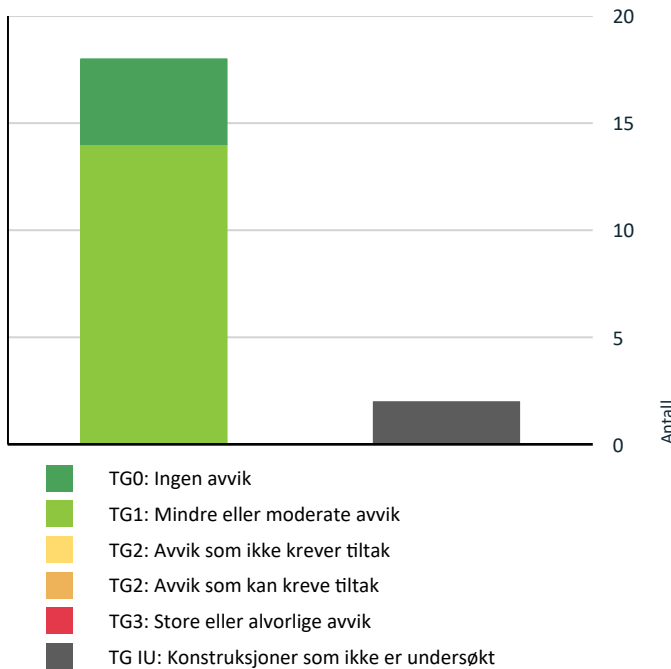
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

**Standard**  
Moderne bygg med bl.a. heis og bra standard.

**Vedlikehold**  
Bygget blir løpende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG1 Vinduer

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

## INNVENDIG

### TG1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom unntatt på bad/ vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og betongtak, flislagte vegger på baderom.

### TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### TG1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderommet er en prefabrikkert modulbaderom.

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med gulvvarme.

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er en prefabrikkert baderoms kabin. Stålsluk og membran fra byggeår.



Baderomsluk plassert i dusjsonen.

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med innebygd lys, vegghengt klosett med sistene i frostet glass. Dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Benkeplate og opplegg vaskemaskin.

### 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

## 6. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

## KJØKKEN

### 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Komfyrvakt og automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin er montert.

### 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i boligen.



Avtrekkshetta i aluminium plassert over kokesonen på kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Rørfordelerskap plassert i vegg bak døren til stuen.

# Tilstandsrapport



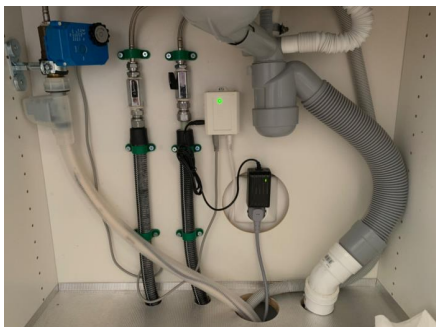
Rørfordelerskap plassert i tak over dusjonen på badetrom.



Rørfordelerskap med stoppekran og vanmåler plassert bak døren mot stuen.

## TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast, antas fra byggeåret.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

## TG IU Varmtvannstank

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen og på soverom.

## TG 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

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.

**2018**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

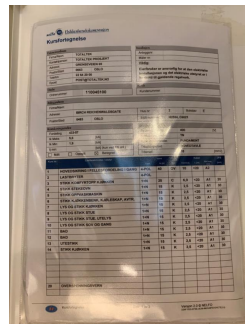
## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | 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      | 45                            | 5                           |                            | 50  | 21                              |                             | 50              |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>21</b>                       |                             | <b>50</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>50</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 6. Etasje | Entré/gang, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bod |                             | Bod i kjelleren            |

### Kommentar

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren. Boden er på ca. 5,4 m2 og er merket med "92". Privat vestvendt takterrasse på 21 m2 med tilgang via felles trappoppgang eller heis. Felles sykkelparkering i parkeringsanlegget. Egen ende-garasjeplass markert med nr. 117 med el-billader i felles garasjeanlegg i kjelleren.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 41         | 4          |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Entré/gang, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 02.7.2024 | Johannes Barbantonis | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal             | Kilde                 | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-------------------|-----------------------|------------|
| 301 OSLO | 123  | 684  |      | 92   | 45 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Mørtelverksbakken 19

### Hjemmelshaver

Vatle Iselin Bjerke, Tho Vegard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveier leilighet i boligblokk på Bjerke i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang og heis.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

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

### Om tomten

Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen, sittebenker, asfalterte og stensatte arealer, beplantnings kasser med blomster og trær.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 750 000 | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Hegdehaugen Eiendomsmegling AS                                      | Oppdragsnr.                       | 125240242      |                                     |                                                                     |
| Adresse                                                                           | Mørtelverksbakken 19                                                |                                   |                |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 0580                                                                | Sted                              | Oslo           |                                     |                                                                     |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                |                                     |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                |                                     |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2019                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5 år og 7 mnd  | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Gjensidige forsikring             | Polise/avtalnr | 89798341                            |                                                                     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Vegard                                                              | Etternavn                         | Tho            |                                     |                                                                     |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Iselin Bjerke                                                       | Etternavn                         | Vatle          |                                     |                                                                     |

## 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 soppkader?**

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/fornyhet?**

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

Usikker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installering av vannmåler

**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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

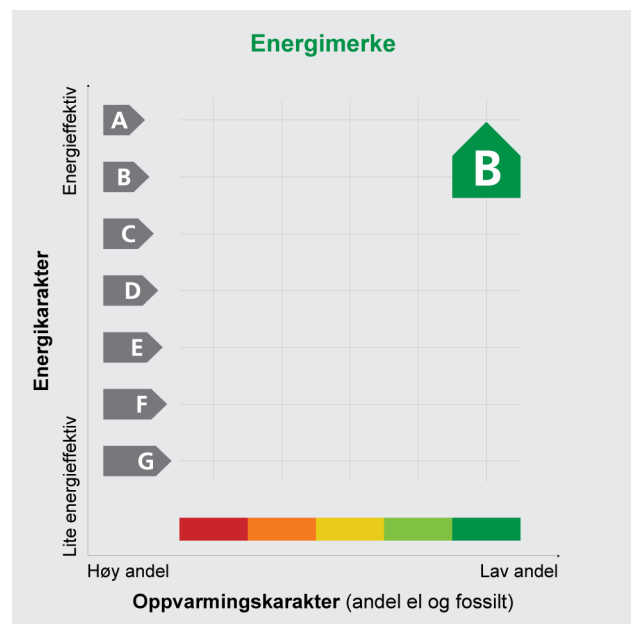
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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       | Mørtelverksbakken 19 |
| Postnr        | 0580                 |
| Sted          | OSLO                 |
| Leilighetsnr. |                      |
| Gnr.          | 123                  |
| Bnr.          | 684                  |
| Seksjonsnr.   | 92                   |
| Festenr.      |                      |
| Bygn. nr.     | 300543373            |
| Bolignr.      | H0604                |
| Merkenr.      | A2019-980060         |
| Dato          | 08.03.2019           |



Innmeldt av Bygg Control AS v/ Tomas Duda

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2019

**BRA:** 45,0

**Dato for lekkasjetall-  
måling:** 22.05.2018

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler  
(TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*



**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Mørtelverksbakken 19

Postnr/Sted: 0580 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0604

Dato: 08.03.2019 15:49:00

Energimerkenummer: A2019-980060

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 123

Bnr: 684

Seksjonsnr: 92

Festenr:

Bygnnr: 300543373

| Enhet                             | Inngangsverdi              |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bygningskategori                  | BOLIGBLOKKER               |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)      | 2                          |
| Bygningstype                      | LEILIGHET                  |
| Byggeår                           | 2019                       |
| <b>Bygg standard</b>              |                            |
| Type bygg                         | Nybygg                     |
| TEK Standard                      | ENERGIREGLER 2010          |
| <b>Energivurdering</b>            |                            |
| Pliktig energivurdering           | Ja                         |
| Kjelanlegg                        | Nei                        |
| Er vurdering opplastet            | Nei                        |
| Dato for opplastning              |                            |
| Varmeanlegg                       | Nei                        |
| Er vurdering opplastet            | Nei                        |
| Dato for opplastning              |                            |
| Kjøleanlegg                       | Nei                        |
| Er vurdering opplastet            | Nei                        |
| Dato for opplastning              |                            |
| Ventilasjonsanlegg                | Ja                         |
| Er vurdering opplastet            | Nei                        |
| Dato for opplastning              |                            |
| Areal yttervegger                 | 13 m <sup>2</sup>          |
| Areal tak                         | 0 m <sup>2</sup>           |
| Areal gulv                        | 0 m <sup>2</sup>           |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 5 m <sup>2</sup>           |
| Oppvarmet BRA                     | 45 m <sup>2</sup>          |
| Totalt BRA                        | 45 m <sup>2</sup>          |
| Oppvarmet luftvolum               | 115 m <sup>3</sup>         |
| U-verdi for yttervegger           | 0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K) |
| U-verdi for tak                   | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K) |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 11,9 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 155,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,70 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 22.05.2018                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 74 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 74 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 81 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)                            |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup>          |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                           |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                           |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,78                           |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk; Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming;               |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,07

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,80

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,10

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,930

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 1,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,82

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

|                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 7.3.2019         |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,012                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

### Energirådgiver

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Firma       | Bygg Control AS |
| Navn person | Tomas Duda      |

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettpKvm

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 15,7 |
| Ventilasjonsvarme      | 8,4  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 8,3  |
| Pumper                 | 0,0  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjøling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 91,0 |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 5180 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 116,15 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3520 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 116,15 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 5180 kWh/år                     |

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

|              |          |
|--------------|----------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|--------------|----------|

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

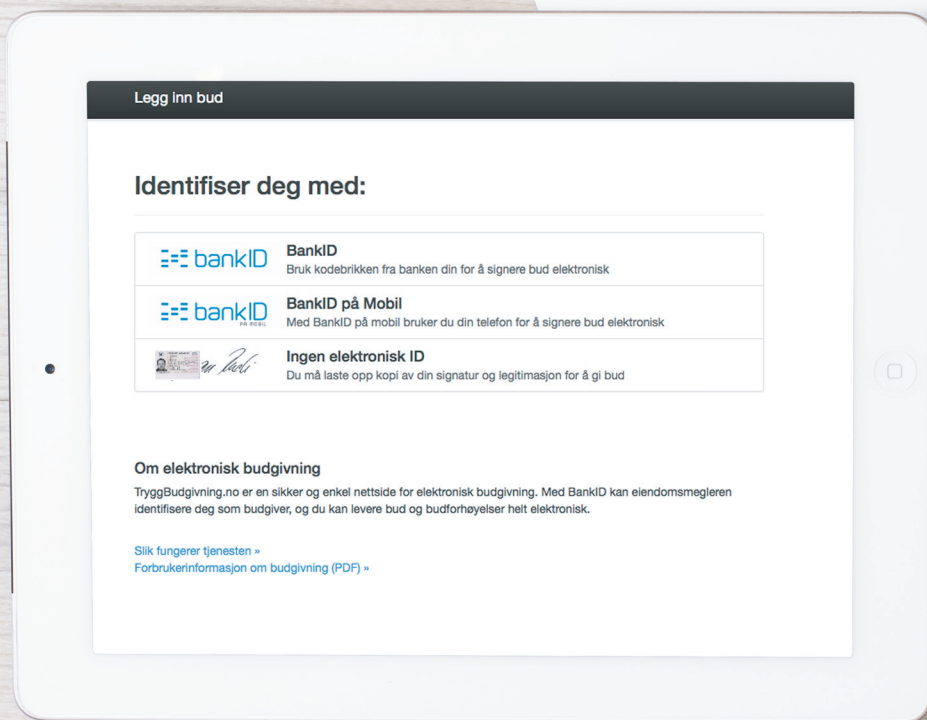
|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 1748 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 3433 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 5180 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 22,3 % |
|--------------------------------------|--------|

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268726/eieumelmay>  
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](http://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](http://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 | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# Premium rådgivning

## EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

[eie.no/advokat](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)