

Æ

Nedre Skogvei 27

0281 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	132
Kort om oss	195

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

Nedre Skogvei 27, 0281 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 6 Bnr. 85 Snr. 2 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 121 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 121 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

AREAL

Primærrom: 116 kvm, Bruksareal: 121 kvm, BRA-i: 121 kvm, TBA: 40 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

4

BYGGEÅR

1897

TOMT

Eiet tomt 3646 kvm

Fellesområder opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

10 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Morten Nyborg Takstdato: 06.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 05.11.24

Andel fellesformue: kr. 10 952,- pr. 05.11.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 773 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 757,- pr. mnd.

Herav:

Driftsutgifter: kr. 2 757,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Vann og renovasjon, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, årsgebyr ladestasjoner mm.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i sameiets felleskostnader.

EIER

Morten Torgersen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Nedre Skogvei 27 - en eksepsjonell leilighet over to plan beliggende i en ærverdig sveitservilla med en ypperlig beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde!

Her får du en innholdsrik bolig med bl.a åpen kjøkkenløsning, to bad og fire soverom. Dette er en mulighet til å omfavne det beste av bylivet samtidig som du nyter alle bekvemmelighetene hjemmet har å tilby.

Med kort avstand til kollektivtransportforbindelser, finner du det enkelt å utforske byen utenfor. Her kan du nyte utallige servicetilbud og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Verdt å merke seg:

- Lekker leilighet over 2 plan
- Nydelig markterrasse på 40 kvm med gode solforhold
- Nyere bad med badekar
- Nyere kjøkken
- Rikt med lysinnslipp i hele boligen
- Svært familievennlig
- Mulighet for utleiedel i godkjent kjeller
- Garasjeplass med lader

Dette er en mulighet du ikke vil gå glipp av - velkommen til

visning!

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et veletablert og ettertraktet boligområde på Bestum i Oslo. Her får du en tilbaketrukket og rolig beliggenhet, samtidig som du har kort vei til sentrum. Området ligger strategisk plassert med nærhet til både Skøyen, Lilleaker og Furulund, og tilbyr gode muligheter for en praktisk og behagelig hverdag. Her finner du kort vei til barne- og ungdomsskoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

I nærområdet finner du et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, inkludert butikker, treningssentre, restauranter og kulturelle opplevelser. Bestum er et populært område for de som ønsker en harmonisk kombinasjon av fredelige omgivelser og enkel tilgang til byens mange tilbud – et ideelt valg for familier, par og alle som søker en balansert livsstil i Oslo.

Servicetilbud:

Eiendommen har en svært gunstig beliggenhet med tilgang til et bredt utvalg av daglige servicetilbud og rekreasjonsmuligheter. Den nærmeste dagligvarebutikken er Coop Prix Bestum, kun 7 minutters gange fra boligen. I tillegg ligger Lilleaker og CC Vest like i nærheten, hvor du finner et stort kjøpesenter med alt fra apotek og vinmonopol til Meny, diverse butikker og spisesteder. Lilleaker byr også på sjarmerende nisjeforretninger og bakerier. I området finner du Schlägergården, et ombygd gårdsbruk som nå rommer en populær gourmetrestaurant, og på Karenslyst allé på Skøyen finner du motebutikker, interiørforretninger og spisesteder som Kaffebrenneriet, Høyer og Maschmanns Matmarked, kjent for sitt ferskvaremarked og sin pizzeria.

Natur- og rekreasjonsmuligheter:

Området tilbyr et bredt spekter av rekreasjonsmuligheter både langs kysten og i skogen. Fra eiendommen kan du enkelt ta deg til Skøyen, Sjølyst, Bygdøy og Aker Brygge, som alle har flotte turstier og badeplasser. Sykkelstiene langs Bestumkilen og Frognerkilen gjør det enkelt å sykle inn til Aker Brygge eller videre mot Sandvika. I nærområdet ligger Vækerø park (også kalt Hydrostranda), et skjermet grøntområde med stier, brygger og mulighet for bading. Parken har en vakker, beplantet atmosfære som innbyr til ro og avslapning. På Sollerudstranda, som ligger i parkens vestlige ende, finner du en stor gresslette som er perfekt for ballspill og lek. Marka og Bogstadvannet er dessuten kun en kort kjøretur unna og gir flere muligheter for utendørsaktiviteter.

TOMT

Eiet tomt, 3646 kvm

Fellesområder opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Boligen har utmerkede kollektivforbindelser, med buss fra Maritim og Vækerøveien, samt trikk fra Furulund og Ullern holdeplass. Skøyen stasjon og Lysaker stasjon ligger i kort avstand, og tilbyr tog- og flytogforbindelser som forenkler pendling til sentrum eller flyplassen. Fornebu-banen, som forventes ferdigstilt i 2027, vil få en stasjon på Vækerø, og dette vil ytterligere styrke kollektivtilbudet i området. Skøyen er allerede et kollektivt knutepunkt med tilgang til både tog, buss og trikk, noe som gjør det enkelt å reise til og fra eiendommen.

Innhold

INNEHOLDER

Flott leilighet over 2 plan beliggende i 1. etasje samt kjeller bestående av:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken/spisestue, to soverom, bad og omkleddingsrom.

Kjeller: Kjellerstue, to soverom, to gang, bad og bod.

Kjøkken/spisestue fører ut til en koselig terrasse på 4 kvm, samt en særdeles flott markterrasse på 36 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Morten Nyborg :

Boligbygg oppført i 1897, ombygget i 2017. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av naturstein og murkonstruksjoner.

Yttervegger av

trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Tak av trekonstruksjoner av saltaksform med ark tekket med eternittplate (taket er besikket fra bakkeplan). Profilert/slett entrédør med elektronisk dørlås. Slett ytterdør fra kjeller til felles trapperom fra 2020 med elektronisk dørlås. Brannklassifisering EI30. Vinduer og terrassedør med karm av tre, og tre-lags glass fra 2017. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010. Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe fra 2024.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av takstmann:

Det er gitt TG1 på:

Bad i kjeller, herunder:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bad i 1. etasje, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets

tillikommestmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom, herunder:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Rom under terreng (kjeller), herunder:

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

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Dører og vinduer, herunder:

Dører

Yttertak, herunder:

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Drenering, herunder:

Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Stikkledninger og tanker, herunder:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Det er gitt TG2 på:

Bad i kjeller, herunder:

Ventilasjon - Overflater vegger - Overflater gulv

Bad i 1. etasje, herunder:

Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Kjøkken, herunder:

Overflater gulv

Øvrige rom, herunder:

Overflater gulv

Rom under terreng (kjeller), herunder:

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Innerdører

Ildsteder / skorsteiner innvendig, herunder:

Skorsteiner inne i boligen

Innvendige trapper - kjeller til 1. etasje, herunder:

Innvendige trapper

Innvendige trapper - kjellergang til felles trapperom, herunder:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1. etasje, herunder:

Skjevhetmåling

Etasjeskiller - kjelleretasje, herunder:

Skjevhetmåling

Elektrisk anlegg, herunder:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon, herunder:

Fasader ink. kledning

Dører og vinduer, herunder:

Vinduer

Yttertak, herunder:

Tekking - Inspeksjonsmulighet

Utvendige trapper, herunder:

Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter, herunder:

Grunnmur

Drenering, herunder:

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Alder

Det er gitt TG3 på:

Ildsteder / skorsteiner innvendig, herunder:

Ildsteder inne i boligen: Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted på kjøkken. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate. Sjablongmessig prisanslag: kr. 0,- - 10 000,-

Terrasse, herunder:

Uttragede eller understøttede konstruksjoner: Terrassen har en høydeforskjell til bakkenivå mellom 0,42 og 0,75 meter. Det er ikke montert rekkverk. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr. 10 000,- - 50 000,-.

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

Standard

STANDARD

1. etasje:

Entré / gang

Velkommen inn! Stilig og praktisk innredet entré med profilert/slett entrédør med elektronisk dørlås som tar deg videre inn til gangen. Gangen tar deg enkelt videre til etasjens alle rom. Her er det flere møbleringsmuligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen skaper et ypperlig førsteinntrykk av denne fantastiske boligen.

Kjøkken / spisestue

Pent, stilrent kjøkken av åpen løsning mot spisestue med kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplater av tre, samt benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn i høyskap og nedfelt platetopp. Det er oppvaskmaskin i benk, ventilator i overskap, komfyrvakt og lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Bakplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenet byr på godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Videre er det god plass til en større spisegruppe og tilhørende møblement. Kjøkken og spisestue sammen skaper et innbydende allrom for store og små. Den flotte peisen skaper et hjemmekoselig uttrykk i boligen. Flotte, store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp som skaper et gjennomgående god romfølelse. Du kan videre ta deg ut til terrassen og markterrassen, som fungerer som en forlengelse av kjøkken/spisestue på sommerstid.

Følgende er gitt TG2:
Overflater gulv

Terrasse

Spisestue / kjøkken fører ut til terrassen på 4 kvm. Ved hjelp av trappen kan du ta deg videre ned til markterrassen. Terrassen er lagt med trebjelkelag belagt med terrassebord. Levegg med tre og bambuspinner.

Følgende er gitt TG3:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner:

Terrassen har en høydeforskjell til bakkenivå mellom 0,42 og 0,75 meter. Det er ikke montert rekkverk. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr. 10 000,- - 50 000,-.

Markterrasse

Spisestue / kjøkken fører også ut til den særdeles flotte markterrassen på 36 kvm fra 2019. Trebjelkelag lagt direkte på grus belagt med terrassebord. Levegger av tre og bambuspinner. Her kan du nyte optimale solforhold med sol dagen lang på sommerstid, samt de rolige og behagelige omgivelsene nærområdet har å by på. Det er flere soner på markterrassen, hvilket gjør at du kan møblere på den måten du selv måtte ønske. Her er det kun fantasien som setter grenser.

Bad

Tidsriktig, flislagt bad fra 2017 med gulvvarme. Den flotte baderomsinnredningen består av vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps armatur, samt speilskap og stikkontakt på vegg over servant. Badet byr også på innfliset badekar med innfellbar glassdør med dusjbatteri tilkoblet hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg over toalett. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Her får du en god følelse av velvære i eget hjem!

Følgende er gitt TG2:

Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Kjeller:

Kjellerstue

Hyggelig og hjemmekoselig kjellerstue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Kjellerstuen gjør seg ypperlig til bruk når barna har vennebesøk eller ved koselige filmkvelder med familien. Rommet er malt i en tidsriktig og lun farge, og får rikelig med naturlig lysinnslipp fra vindusflatene dog stuen er plassert i kjeller. Dette skaper en god romfølelse. Kjellerstuen er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og praktisk innredning med god oppbevaringsplass, samt frittstående kjøleskap med frysedel. Peisen varmer godt på de kaldere årstider, og skaper et hjemmekoselig uttrykk i kjellerstuen.

Bad

Pent, flislagt bad fra 2019 med gulvvarme. Baderomsinnredningen består av vegghengt servantskap med

heldekkende servant med ett-greps armatur, speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Det er dusj i hjørnet med innfellbar glassdør med dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling.

Følgende er gitt TG2:

Ventilasjon - Overflater vegger - Overflater gulv

VVS og teknisk

- Vannrør av typen rør-i-rør.
- Fordelerskap med stoppekraner er plassert på bad i 1. etasje og i gang 1 i kjeller.
- Hovedstoppekran er plassert i gang 2.
- Avløpsrør av plast.
- Stakeluke er lokalisert bak luke i gang 1 i kjeller.
- Frittstående kjøleskap med frysedel og opplegg for vaskemaskin i benkeskapsinnredning i kjellerstue.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 plassert under kjellertrapp.
- Lekkasjestopper under varmtvannsbereder og vaskemaskin.
- Varmepumpe fra 2024 plassert på kjøkken/spisestue.
- Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.
- Mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken.

Overflater

- Gulvflater belagt med parkett, fliser i entré og gang.
- Veggflater med malte flater, synlig teglsteinsvegg i entré.
- Himlingsflater med malte flater, downlights i entré, gang og kjøkken/spisestue. Slette innerdører.

Følgende er gitt TG2:

Overflater gulv

Her er det trivelig å bo - velkommen til en hyggelig visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 2021 som omhandler bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer. Det foreligger ferdigattest datert 2022 som omhandler innsetting av takvinduer og etablering av hems. Det foreligger ferdigattest datert 2022 som omhandler utskifting av vinduer og fjerning av brantrapp. Det foreligger ferdigattest datert 2022 som omhandler oppdeling av bolig fra to til fem enheter og bruksendring av tørkeloft.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 14.05.2021. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

BRANN

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt

på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Innhentet Branntegning fra saksinnsyn, Oslo kommune, datert 03. 09. 2019.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til rømningsveier:

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjellerstue ikke oppfyller preaksepterte ytelser som gjelder for rømningsvinduer på bakgrunn av at det er mer enn 1 meter opp til åpningen som fører til vinduet (måles til 1,11 og 1,14 meter). På bakgrunn av en skjønnsvurdering/analyse av forholdet, er det likevel vurdert at vinduet oppfyller funksjonskravet og vil fungere som et rømningsvindu. Det kan med fordel monteres noe permanent (stige/trapp eller lignende) under vinduet for å forenkle rømning via vinduet.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggetekniske forskrift.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje. Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017/2018

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei. Periodisk kontroll av boliginstallasjon, datert 13. 12. 2018.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Platetopp kan av og til fuske litt.

Følgende er gitt TG2:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

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

OPPVARMING

- Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

- Varmepumpe fra 2024 plassert på kjøkken/spisestue.

- Det er varmekabler på begge bad og i hele kjelleretasjen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 4 189,- for 2024.

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

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

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 757,- pr.mnd.

Vann og renovasjon, strøm fellesarealer, felles bygningforsikring, årsgebyr ladestasjoner mm.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 16 000 kwh i 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Leiligheten har ingen fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra styret.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: SP3264634.5.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 212 950,- Som sekundærbolig Kr. 8 409 211,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Nedre Skogvei 17-31, Orgnr: 925757403

Sameiets navn er Sameiet Nedre Skogvei 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31 og har gårdsnummer 6 og bruksnummer i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (underjordisk bod- og garasjeanlegg, seksjon 13). For næringsseksjonen er det fastsatt egne vedtekter for sameiet som er etablert i seksjonen.

Sameiets boligseksjoner utgjøres av en femmannsbolig (Nedre Skogvei 27), en tremannsbolig (Nedre Skogvei 17, 19 og 21), en tomannsbolig (Nedre Skogvei 29 og 31) to eneboliger (Nedre Skogvei 23 og 25). Til sammen består boligseksjonene i sameiet av 5 bygningsvolumer.

(Hvert av de 5 bygningsvolumene skal behandles som selvstendige og uavhengige bruksenheter så langt det er mulig innenfor rammen av eierseksjonsloven).

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Informasjon om garasjesameiet

- Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg med boder i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som gnr. bnr. snr. i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»).

- Garasjeeiendommen består av 16 parkeringsplasser for biler og 5 boder, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Nedre Skogvei.

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

- Sameiet består av 37 andeler. Hver parkeringsplass utgjør 2 andeler og hver bod utgjør 1 andel i Garasjesameiet.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Følgende følger ikke boligen ved salg:

- Vaskemaskin

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

ANNET

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet:

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

Begge bad pusset opp, finner ikke dokumentasjon.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja, finner ikke dokumentasjon.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Peisen oppe trekker noe dårlig, det er lagt inn nytt innvendig pipeløp.

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

Gammelt hus med skjevheter.

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

Boligen har vært pusset opp gjenv i alle år i mitt eie.

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

Nytt el anlegg i hele boligen, firmanavn er oppført i sikringsskapet.

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

Ligger i sikringskap.

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

Ligger i sikringskap.

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

Ja

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?

Fornebubanen og verneliste på huset.

Selger opplyser om følgende utførte oppgraderinger:

- Badet i underetasje er ca. 3 år gammelt.
- Uteområdet er fullstendig oppgradert og beplantet.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen:

1897/82-1/105 Bestemmelse om veg
03.09.1897
BESTEMMELSE OM STRANDLINJE
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1899/103-1/105 Erklæring/avtale
17.03.1899
FORBUD MOT UTPARSELLERING
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1929/900960-1/105 Erklæring/avtale
12.07.1929
VEDR. VANNKLOSETTER M.V.
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1936/4772-1/105 Erklæring/avtale

27.04.1936
Bestemmelse om veg
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/2464-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
28.02.1951
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/1703-1/105 Erklæring/avtale
09.02.1960
VEDR. HOBBYROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/6355-1/105 Bestemmelse om gjerde
30.05.1960
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om veg
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/10758-1/105 Erklæring/avtale
06.09.1960
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/8412-1/105 Erklæring/avtale
04.07.1961
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

1979/24504-1/105 Erklæring/avtale
28.09.1979
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:6 Bnr:529
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: 0301-6/85
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1592240-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
23.11.2018 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/435484-1/200 Bestemmelse om veg
25.04.2022 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1150356-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

12.10.2022 21:00

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i

nærheten av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunddata:

2017/223996-1/200 Seksjonering

14.03.2017

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/5

2019/385545-1/200 Reseksjonering

02.04.2019 21:00

snr: 2

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/12

Seksjon opprettet fra fellesareal

2020/3518980-1/200 Reseksjonering

21.12.2020 21:00

snr: 2

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/13

Seksjon opprettet fra fellesareal

2022/1449624-1/200 Reseksjonering

21.12.2022 21:00

snr: 2

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 1/13

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Seksjon 1 mottar areal fra seksjon 3 og 5 og fellesareal

Seksjon 2 mottar areal fra seksjon 4 og fellesareal

Seksjon 3, 4 og 5 mottar areal fra fellesareal

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.

Nåværende eier har tidligere leid ut deler av egen bolig (kjelleretasjen). Ifølge eier har de fått kr. 16. 000,- pr. mnd. for dette.

Det er opplegg for å etablere kjøkken der vaskemaskinen er i kjelleretasjen i dag.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Utbygging av Fornebubanen:

Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Planprogram for Fornebubanen (Fastsatt 10.07.2014). Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen.

Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonsside:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen>. Fra hjørnet på Bestumveien (krysset ved gangbro) er det ca. 55m til Fornebu- banens trasé og nær der det vil være en serviceutgang ut mot gangbroen over E18.

Fornebubanen, strekning Skøyen - Majorstuen. Saksnr: 201908157. Detaljregulering.

For å se hvor fornebubanen vil gå se:

[https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/\[toc-2](https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/[toc-2)

Trykk på: "se publikumsmodell"

Oppstart av tunnel og grunnarbeider på strekningen Majorstuen - Skøyen:

I forbindelse med utbyggingen av ny T-banetunnel fra Majorstuen til Fornebu vil Fornebubanen starte opp anleggsarbeider fra Majorstuen til Skøyen. Disse arbeidene påbegynnes i løpet av juli/august 2023. Utførende entreprenør er Veidekke Entreprenør AS. Hovedandelen av aktivitet for denne entreprisen omfatter tverrslagstunnel fra Madserud, rømningstunnel, tunnel mot Majorstuen og Skøyen og kompletterende arbeider. Alle arbeider vil utføres innenfor gjeldende lover og tillatelser med henhold til støy, rystelser og støv m.m. Sprengningsarbeidene vil foregå i perioden august 2023 til mars 2026. Jf. info fra Oslo kommune.

Området er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015,

"Småhusplanen". Reguleringsplanen er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommen.

Oslo kommune skriver om revisjonen: "Den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere foretting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen. Videre skal småhusområdenes karakter og kvaliteter bevares, det skal legges til rette for mer klimavennlige utbygginger, og vi skal forsøke å forenkle planen for å kunne gjøre kommende byggesaker enklere og billigere å gjennomføre. Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene."

Tiltaksforbudet skal sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende.

Du kan lese mer om revisjon av planen og hvilken betydning det kan ha for eiendommen her:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/>

Ta kontakt med din EIE eiendomsmegler for mer informasjon.

Fornebubanen (Vækerø) - Detaljregulering - Vækerø stasjon - S-5159

Saksnr.: 202008963 - Reguleringssak

Saken er avsluttet

Vækerøveien - Reguleringsplan for strekningen fra

Drammensveien til Tyribakken - Vedtatt 06.12.1961 - S-950

Saksnr.: 196101445 - Reguleringssak

Saken er avsluttet

Nedre Skogvei - Vei 911 - Veiregulering - Vedtatt 29.03.1949 av Reguleringsrådet i sak 174 / 49

Saksnr.: 194902512 - Reguleringssak

Saken er avsluttet

Bygget er registrert i SEFRAK-registeret og er kommunalt listeført. Dette er ifølge kommunen den laveste vernestatusen. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovfestet jmf. Kulturminneloven §25 at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. Det er likevel mulig for kommune å gi tillatelse til rivning selv om kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) tilrår at bygget bør vernes. I slike tilfeller må det også innhentes uttale fra Kultursjefen.

Nedre Skogvei 27 er på Byantikvarens Gule liste. At eiendommen står på gul liste betyr at den ikke er ikke formelt fredet eller vernet, men listeførte som bevaringsverdig. I Oslo er listeføringen et resultat av Byantikvarens verne vurdering. Det er ikke utformet juridisk vedtatte bestemmelser. Listeføringen er

ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste. Plan- og bygningsetaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,-))

kr 263 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 10 763 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 10 773 650,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Markedspakke (Kr.26 500)

Visningshonorar (Kr.3 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 10 500 000,-) (Kr.105 000)

Totalt kr. (Kr.180 265)

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

51-24-0069

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 kontraktmøtet.

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Karenslyst Allé 49
0756 Oslo
TF: 22 06 30 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

Nicolay Ulvin
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 47 35 58 78 / E-post: nu@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?















Nedre Skogvei 27, 0281 Oslo

Leilighet i femmannsbolig - 1. etasje



Ordernr. 15064140

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





27





EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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









Premium rådgivning lønner seg

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

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



































王

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

EIE eiendomsmegling





























































LAKE COMO
ITALIA

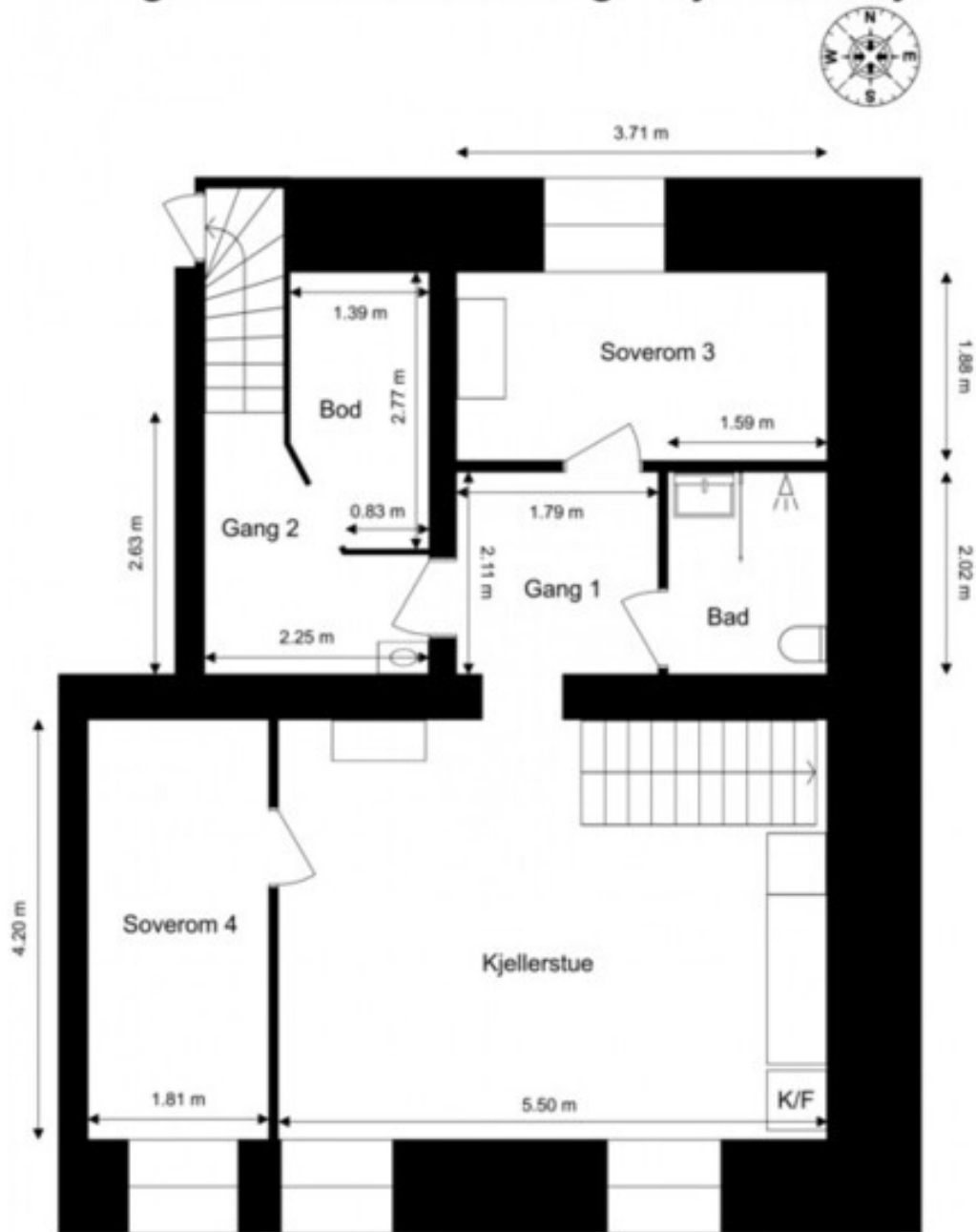




LIQD SOAP #19
**HYDRANGEA
VERBENA**
100 ML



Leilighet i femmannsbolig - Kjelleretasje



Ordernr. 15064140



18













10
Washing Machine

















BEAUTY
BEGINS
THE
MOMENT
YOU
DECIDE
TO BE
YOURSELF



















































est

A

P
08-20
(08-15)
over 30 min



MASCARPONE
OSTEDISK
TRUFFELKÄSE
LANGS, MØR, FETA
BURRATA
KEMPE, PORE, PANCHE
MANCHEGO
BRUNNEN
KRAFTKÄSE
TØR, THAKKELØSE
PARMESAN
PRODUKT, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

MASCHMANN'S
MATMARKED

M
ØKOLOGISK
SURDEIGSBRØD
FRØKOST
SMÅBAKST
SANDWICH
ANTIPASTI
SALATER
PIZZA
VARM
ULN

ITALIENSK
PIZZA

INFORMASJON & DOKUMENTER



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Skogvei 17-31

Møtedato: 18.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Nedre Skogvei 27. Ullern
Til stede: 9 seksjonseiere av totalt 9 stemmeberettigete seksjoner.
Totalt 12 seksjoner.

Møtet ble åpnet av Morten Torgersen

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
Som møteleder ble Morten
Vedtak: Vedtatt

- b. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Morten foreslått. Som protokoll vitne ble Thomas Hagen foreslått
Vedtak: Vedtatt

- c. Godkjenning av møteinnkalling
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møte for lovlig satt.
Vedtak: Vedtatt

2. Valg av tillitsvalgte

- a. Som styreleder 1 år, ble Eirik Wessel Haugen foreslått med virkning fra 01.05.2024
- b. Nazila Emampenah og Pål Hegseth blir styremedlem (aktive)
Vedtak: Vedtatt

- c. Som styremedlem for 2 år, ble alle en seksjonseier fra alle seksjoner foreslått.
Vedtak: Vedtatt

3. Godkjenning av vedtekter

Vedtekter for garasje og sameiet som er oversendt til seksjonseiere ble foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker.

a. Felleskostnader

Forslag til vedtak: Beholde eksisterende felleskostnader og ta inn penger ved behov.

Vedtak: Vedtatt

b. Gjennomgang Økonomi og budsjett

Vedtak: Godkjent og vedtatt

c. Styrehonorar/Styreformann

Kr. 15 000 til det aktive styremedlemmer pr. år (kr 5 000 til hver)

Vedtak: Vedtatt

d. Til informasjon

- Fornebubanen
- Søppel ikke fyll opp mer når det er fullt
- Asfalt innkjøring og reklamasjon
- Postkasser lik etikett

Vedtak: Vedtatt

e. **Kjøpe snøfreser, asfaltere ferdig og droppe innbetaling Q1 2024**

Dette foreslår vi da vi har god økonomi

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl. 19.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Morten Torgersen

Fører av protokollen

Morten Torgersen

TB


Protokollvitne

Thomas Hagen



Styret ifølge B.reg.:

Roller	Navn	Adresse	Valgt for
Styremedlem	Thomas Storm Hagen	Nedre Skog vei 23	06-2024 til 06-2025
Styremedlem	Pål Hegseth	Nedre Skog vei 25	06-2024 til 06-2025
Leder	Eirik Wessel Haugen	Nedre Skog vei 31	06-2024 til 06-2025
Styremedlem	Thomas Georg Sætre Cruick	Nedre Skog vei 17	06-2024 til 06-2025
Styremedlem	Nazila Emampenah	Nedre Skogvei 27	06-2024 til 06-2025



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Skogvei 27
0281 Oslo
Gnr./Bnr.: 6/85
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Leilighet i femmannsbolig
Bruksareal: 121 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

Befaring

Befaringsdato: 06.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Morten Nyborg

Mobil: 97581988

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.11.2024
Referansenummer	15064140
Meglerforetakets oppdragsnummer	51-24-0069
Hjemmelshaver/selger	Morten Torgersen/Siv Sundbo Hagtvedt
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Nyborg
Tilstede på befaringen	Morten Torgersen/Siv Sundbo Hagtvedt
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	07.11.2024 13:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Skogvei 27
Postnummer/sted	0281 Oslo
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	6/85
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 3646 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i femmannsbolig	1897		2017

Byggemåte

Leilighet i femmannsbolig, tilknyttet Sameiet Nedre Skogvei 17-31, beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Sameiet består av 13 seksjoner og har felles eiet tomt. Fellesområder opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg oppført i 1897, ombygget i 2017. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av naturstein og murkonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Tak av trekonstruksjoner av saltaksform med ark tekket med eternittplater (taket er besiktiget fra bakkeplan). Profilert/slett entrédør med elektronisk dørlås. Slett ytterdør fra kjeller til felles trapperom fra 2020 med elektronisk dørlås. Brannklassifisering EI30. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2017. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010. Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe fra 2024.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Leilighet over 2 plan beliggende i 1.etasje samt kjeller. Leiligheten består av: 1.etasje: Entré, gang, kjøkken/spisestue, to soverom, bad og omkleddingsrom. Kjeller: Kjellerstue, to soverom, to gang, bad og bod.

Utgang fra kjøkken/spisestue til terrasse på 4 m².
Markterrasse på 36 m².

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad kjeller		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad 1.etasje		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
		Innerdører	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper - Kjeller til 1.etasje		Innvendige trapper	11	
Innvendige trapper - Kjellergang til felles trapperom		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - Kjelleretasje		Skjevhetmåling	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Inspeksjonsmulighet	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	Kr 10 000 - 50 000
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	16	
		Alder	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet i femmannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	61			61	40
	Entré, gang, kjøkken/spisestue, to soverom, bad og omkleddingsrom				Terrasse og markterrasse
Kjelleretasje	60			60	
	Kjellerstue, to soverom, to gang, bad og bod				
SUM	121			121	40
Total bruksareal: 121 m²					

Kommentar til areal

Terrasse er oppmålt til 4 m² (TBA).
Markterrasse er oppmålt til 36 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 116 m² P-ROM og 5 m² S-ROM. S-ROM er innvendig bod i kjeller inkludert tilstøtende vegger mot p-rom.




Rapport

Våtrom - Bad kjeller

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling med malt flate. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj i hjørnet med innfellbar glassdør. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner





	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3), i tilstøtende rom til våtsone (fra soverom 3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,5 %, temperatur 17,9 grader C og duggpunkt 9,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 43 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i nedsenket dusjsone er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det er observert riss/sprekk i veggflis ned mot gulv i dusjsonen. Ukjent årsakssammenheng. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved innerdør. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap og stikkontakt på vegg over servant. Innfliset badekar med innfellbar glassdør. Dusjbatteri tilkoblet hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg over toalett. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3), i tilstøtende rom til våtsone (fra soverom 2). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,9 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 5,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Det er ikke tilfredsstillende luftespalte under skyvedør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har noe fuktmerker på nederste skuffefront. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er ikke praktisk mulig å tilfredsstillende kontrollere grunnet redusert inspeksjonsmulighet under badekar, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i spisestue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap og stekeovn i høyskap. Nedfelt platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Bakplate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning


TG 2 Overflater gulv

Se punkt "Øvrige rom - gulvoverflate".

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser i entré og gang. Veggflater med malte flater, synlig teglsteinsvegg i entré. Himlingsflater med malte flater, downlights i entré, gang og kjøkken/spisestue. Slette innerdører. Garderobeskap på omkleddingsrom og på soverom 2. Peis på kjøkken/spisestue. Fastmontert vegghengt seng på soverom 2.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 **TG 2** Overflater gulv

Parkett i alle rom har stedvis slitasje/hakk/merker.
Det er registrert noe knirk i gulvflate på kjøkken/spisestue.
Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og enkelte vegger er utlektede kjellervegger samt oppført gulv i kjellerstue og soverom 4. Gulvflater med malt betong og teppefliser. Veggflater med trepanel, malte flater og slammet/malt grunnmur. Himlingsflater med malte flater og delvis synlige takbjelker. Profilerte og slett innerdører. Garderobeskap på soverom 3. Åpen peis i kjellerstue. Benkeskapsinnredning med benkeplate av tre i kjellerstue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Spesielle observasjoner

 **TG 2** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).



TG2 gjelder: Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren og har gulv som er opplektet. Konstruksjonene er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3), i utlektet kjellervegg (fra kjellerstue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 65,1 %, temperatur 13,9 grader C og duggpunkt 7,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Innerdører

Dørbladet til innerdør til soverom 3 og bad har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
Innerdør til bad har noe fuktmerker i bunn av dørblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe. I følge selger er det satt inn nytt innvendig pipeløp. Åpen peis i kjellerstue og peis på kjøkken.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er observert en gjennomgående vertikal sprekk langs teglsteinspipe i entré. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted på kjøkken. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ubrennbar plate. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Innvendige trapper - Kjeller til 1.etasje

Innvendig trapp mellom kjeller og 1. etasje av tre med rekkverk i trappeåpning av glass.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen har i bunn av trapp fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
---	--------------------	--

Innvendige trapper - Kjellergang til felles trapperom


Innvendig trapp fra kjeller til felles trapperom av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappens bruksflater bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

 TG 2	Skjevhetsmåling	Til informasjon: Det er registrert mindre målbare skjevheter i entré. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig sted målt til ca 4 mm. TG2 gjelder: Det er registrert skjevheter på kjøkken/spisestue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca 43 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	-----------------	---

Etasjeskiller - Kjelleretasje

Tilfaregulv av trekonstruksjon mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i kjellerstue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i kjellerstue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig sted målt til ca 18 mm.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap med stoppekraner er plassert på bad i 1. etasje og i gang 1 i kjeller. Hovedstoppekran er plassert i gang 2. Avløpsrør av plast. Stakeluke er lokalisert bak luke i gang 1 i kjeller. Frittstående kjøleskap med frysedel og opplegg for vaskemaskin i benkeskapsinnredning i kjellerstue. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 plassert under kjellertrapp. Lekkasjestopper under varmtvannsbereder og vaskemaskin. Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe fra 2024 plassert på kjøkken/spisestue. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør i fordelerskap i kjeller, anbefales etablert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig sted målt til ca:
1. etasje: 2,41 meter på bad. 2,74 meter på kjøkken. 2,87 meter i øvrige rom.
Kjeller: 2,00 meter i kjellerstue, soverom 4 og i gang 2. 2,06 meter på bad. 2,12 meter i gang 1 og på soverom 3.

Til informasjon:
Kjelleretasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017/2018

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei. Periodisk kontroll av boliginstallasjon, datert 13. 12. 2018.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Platetopp kan av og til fuske litt.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 1. etasje. Boligen har både skjult og åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av kun fremlagt samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med støpsel. Fare for varmgang.

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert andre avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Innhentet Branntegning fra saksinnsyn, Oslo kommune, datert 03. 09. 2019.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Ja

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til rømningsveier:

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjellerstue ikke oppfyller preaksepterte ytelser som gjelder for rømningsvinduer på bakgrunn av at det er mer enn 1 meter opp til åpningen som fører til vinduet (måles til 1,11 og 1,14 meter). På bakgrunn av en skjønnsvurdering/analyse av forholdet, er det likevel vurdert at vinduet oppfyller funksjonskravet og vil fungere som et rømningsvindu. Det kan med fordel monteres noe permanent (stige/trapp eller lignende) under vinduet for å forenkle rømning via vinduet.


Kommentar til branntekniske konstruksjoner:

Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning

Trekledning er fra eldre ukjent årstall og bærer stedvis preg av alder og slitasje samt stedvis flassing av maling. Vannbrett ned mot grunnmur har på nordsiden fall inn mot trekledning som kan gi økt fare for fukt- og råteskader både på trekledning samt bakenforliggende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det kan ikke verifiseres om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Dører og vinduer

Profilert/slett entrédør med elektronisk dørlås. Slett ytterdør fra kjeller til felles trapperom fra 2020 med elektronisk dørlås. Brannklassifisering EI30. Vinduer og terrassedør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2017.

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

 **TG 2** Vinduer

Det er observert manglende vindusbeslag under vinduer til kjeller. Fare for fuktinntrenging. Beslag anbefales etablert.



Yttertak

Yttertak fra eldre ukjent årstall.

Yttertak av saltakskonstruksjon med ark. Utvendig belagt med eternittplater. Undertak av ukjent type. Teglsteinspipe med pipetopp i metall. Takrenner, nedløpsrør og snøfangerutstyr av metall.

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

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og ytterteking)	Taket er tekket med eternitt som kan inneholde asbest. Asbest kan være helseskadelig og kostnader til sanering/utskiftning bør påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er kun inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Inspeksjon på loft er ikke praktisk mulig grunnet annen boenhet.
 TGIU	Takvindu/Overlys	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker og manglende inspeksjonsmulighet.
	Takgjennomføringer	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker.
	Skorsteiner over tak	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker.
	Konstruksjon	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige årsaker.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse

Utgang fra kjøkken/spisestue til terrasse på 4 m². Terrasse med trebjelkelag belagt med terrassebord. Levegg med tre og bambuspinner. Trapp ned til markterrasse.

 TG 3	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrassen har en høydeforskjell til bakkenivå mellom 0,42 og 0,75 meter. Det er ikke montert rekkverk. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	---	---

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse

Markterrasse fra 2019 på 36 m². Trebjelkelag lagt direkte på grus belagt med terrassebord. Levegger av tre og bambuspinner.

 TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Underliggende trebjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende inspeksjonsmulighet.
---	--	---

Utvendige trapper

Trapp fra terrasse av trekonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein.



TG 2

Grunnmur

Grunnmur er av naturstein og det er observert stedvis sprekker i fuger som kan indikere setninger. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse alder og tilstand.



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Ifølge selger ble det i 2019 gravd opp rundt grunnmuren på nord- og deler av østsiden av bygget, og drenering ble i den sammenheng skiftet. Resterende drenering er fra ukjent årstall. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) på sidene av bygningen der dreneringen er skiftet. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør, drensør mot sør er ført ut mot hage. Tilnærmet flat og svakt skrånende tomt.



TG 1

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

Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmærker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark
- Fuktmåling i lukkede konstruksjoner



Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3), i utlekket kjellervegg (fra kjellerstue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 65,1 %, temperatur 13,9 grader C og duggpunkt 7,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Det kan ikke verifiseres om grunnmuren mot syd og vest er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Alder

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden på den eldre dreneringen må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader i selgers leilighet. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge selger fra 2018.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Innhentet plantegning fra saksinnsyn, Oslo kommune, datert 14.05.2021.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge selger er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.12.2018, arbeidene gjelder, Kontroll på elektrisk installasjon og montert komfyrvakt til komfyr i kjeller.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.12.2018, arbeidene gjelder, Byttet ut 2stk baderomsvifter i bad 1.etg og bad u.etg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det har ikke vært utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant

Egenerklærings skjema

Signert og datert 05.11.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

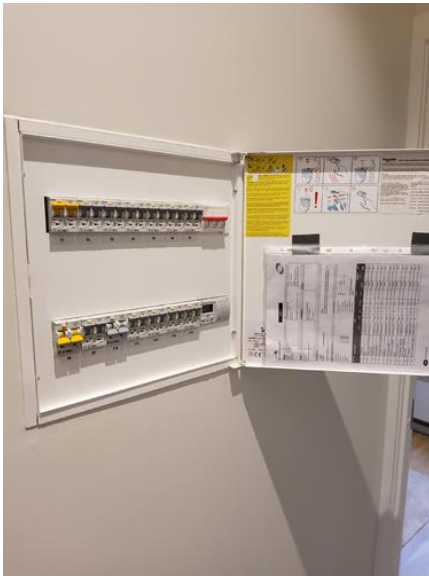
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

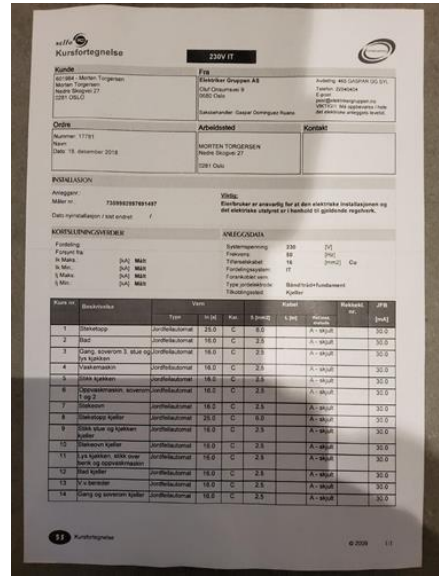
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Bad 1.etasje - Sluk]



Tegnforklaring

- Eksisterende koter
- - - - - Nye koter
- Koter endres
- Eiendomsgrense
- - - - - Byggegrense
- C+ Innmålte koter
- - - - - Vann rør
- - - - - 5 meters grense fra vannrør
- Støyskjerm
- ▨ Grus, brostein e.l.
- ▨ Adkomstvei
- ▨ Sti
- ▭ Nye hus
- ▭ Eksisterende trær (store)
- ▭ Sikres under utbygging
- Mindre trær
- Tre som fjernes
- Nytt tre

						Tegningsnavn: Utomhusplan		Tegn. nr.: S-01		
						Mål v/A3: 1:300	Ansv. ML	Teg.: DK	Kontroll: ML	Dato: 27.09.18
						Prosjektnavn: Nedre Skogvei		Gnr. / Bnr.: 6/359 + 6/85 + 6/529		Prosjektnr.: 0172
						Byggherre: M3 Boliger AS		Tegningsstatus: Salgstegning		DÅK filnavn: <small>Nedre skogvei 17_2012.dwg</small>



CRUX ARKITEKTUR AS
 WILSES GATE 6 / N-0178 OSLO
 +47 922 06 494 / +47 402 15 961
 post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Utkast til vedtekter utarbeidet av M3 Boliger (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE SKOGVEI 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 OG 31

Vedtatt i årsmøte
den 15.11.2018

i medhold av lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Nedre Skogvei 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31 og har gårdsnummer 6 og bruksnummer [85 etter sammenslåing med bruksnummer 359] i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (underjordisk bod- og garasjeanlegg, seksjon 13). For næringsseksjonen er det fastsatt egne vedtekter for sameiet som er etablert i seksjonen.

Sameiets boligseksjoner utgjøres av en femmannsbolig (Nedre Skogvei 27), en tremannsbolig (Nedre Skogvei 17, 19 og 21), en tomannsbolig (Nedre Skogvei 29 og 31) to eneboliger (Nedre Skogvei 23 og 25). Til sammen består boligseksjonene i sameiet av 5 bygningsvolumer.

(Hvert av de 5 bygningsvolumene skal behandles som selvstendige og uavhengige bruksenheter så langt det er mulig innenfor rammen av eierseksjonsloven).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*

Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

For sameiet er det vedtatt midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene iht vedlagte situasjonsplan hvor det fremgår hvilke arealer som er disponert over til fordel for hvilke seksjoner. Varigheten av midlertidig enerett til bruk som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år fra vedtektenes vedtakelse og kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere som blir berørt ved endringer i perioden.

3. **VEDLIKEHOLD**

3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 **Fellessarealer**

Alt vedlikehold av fellessarealer og fellesanlegg ute påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Det omfatter heller ikke bygningsvolum som ikke tjener til felles bruk for alle seksjonene.

For vedlikehold av bygningsvolumene (5 stk.), så som bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger skal utgifter som kan henføres til det enkelte bygningsvolum dekkes av de seksjonene som ligger i det bygningsvolumet som vedlikeholdet knytter seg til.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler seksjonseierne i fellesskap i det bygningsvolumet som berøres av utskiftingen.

Som eksempel innebærer det at eier av Nedre Skogvei 23, som er en selvstendig og atskilt bruksenhet, skal ha vedlikeholdsansvar for alt ut- og innvendig vedlikehold tilknyttet til egen seksjon inkludert utskifting av vinduer og inngangsdører. Eier av Nedre Skogvei 23 er samtidig uten ansvar for inn- og utvendig vedlikehold av de øvrige bygningsvolumer med mindre det knytter seg til felles anlegg som eierne av Nedre Skogvei 23 disponerer på lik linje med de øvrige seksjonseiere.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en seksjonseier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Flertall regnes i forhold til seksjoner slik at hver boligseksjon har en stemme hver. Næringsseksjonen (garasjesameiet) har ikke stemmerett i eierseksjonssameiet ettersom seksjonens interesser forutsettes ivaretatt av boligseksjonseierne, som utgjør eierne av næringsseksjonen.

I saker som kun gjelder det enkelte bygningsvolum er det kun seksjonene som hører til bygningsvolumet som har stemmerett.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett slik det er angitt over. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer. Det skal være en representant i styret fra hvert av bygningsvolumene. Det kan være inntil 5 varamedlemmer slik at hvert styremedlem har rett til å utpeke sin stedfortreder. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg (eierseksjonsloven § 38) eller krav om fravikelse (eierseksjonsloven § 39).

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. for det enkelte bygningsvolum skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Vedtakelse av slike planer og utførelse av arbeider i tråd med planene skal i størst mulig grad overlates til de seksjoner som er berørt (dvs seksjoner i det aktuelle bygningsvolum) og stemmerett knyttet til slike saker skal være forbeholdt seksjonene i det bygningsvolum som er berørt. Flertallskrav iht pkt. 6.4 tilpasses dette slik at det er kun seksjonseierne i det berørte bygningsvolum som skal telle med ved stemmegivningen. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Arbeider knyttet til eneboligene krever ikke slik godkjenning.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr. eierseksjonslovens § 40.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

18. VEDLEGG

- Situasjonsplan som viser de seksjonerte arealer med tilleggsarealer og fellesarealer.
- Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for de ulike seksjonsnumrene.

Utkast til vedtekter utarbeidet av M3 Boliger AS (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER

for

NEDRE SKOGVEI GARASJESAMEIE

Gnr. 6 bnr. 85 snr. 13 i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Nedre Skogvei 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31 Garasjesameie («Garasjesameiet»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg med boder i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som gnr. [6] bnr. [85] snr. [13] i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av 16 parkeringsplasser for biler og 5 boder, inkludert kjørearealer, i utbygningsprosjektet Nedre Skogvei.

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

Sameiet består av 37 andeler. Hver parkeringsplass utgjør 2 andeler og hver bod utgjør 1 andel i Garasjesameiet.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med boder til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av [det antall boder og parkeringsplasser] som følger av eierbrøken i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av boder og parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av andeler i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjette avsnitt nedenfor.

Garasjeeiendommen 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 Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En bodplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges annet enn sammen med den seksjon den er tilknyttet. Ved utleie eller utlån skal boden tilbakeføres ved salg av seksjonen den er tilknyttet.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet Nedre Skogvei 17 mfl., jf. også punkt 6, tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslig disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til bod- og parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel (1/34) i Garasjeeiendommen gir rett til 1 bod. Hver sameieandel (bod) skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en bod på en plass med samme nummer iht. vedlagte bod- og parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

To sameieandeler (2/34) i Garasjeeiendommen gir rett til 1 parkeringsplass. Hver sameieandel (garasje) skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte bod- og parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Nedre Skogvei 17 mfl.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Nedre Skogvei 17 mfl. eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Styret kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7 **Ordinært sameiermøte**

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. 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 ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og 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

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver andel de eier.

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

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 Garasjeeiendommen.

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 på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal 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 til stede. 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 sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12 **Ordensregler**

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

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13 **Vedlikehold**

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter kostnadsfordelingsbrøken, som fremgår i bod- og parkeringsoversikten i vedlegg 1.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 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

Den enkelte sameier hefter utad 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

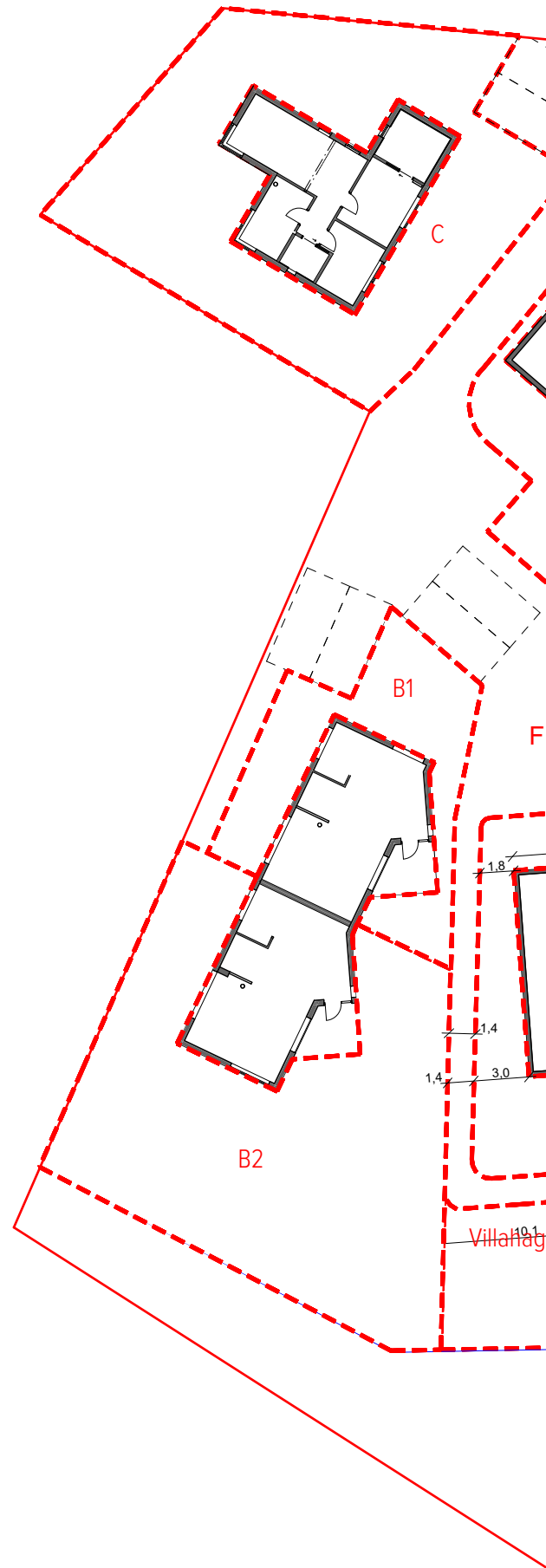
Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

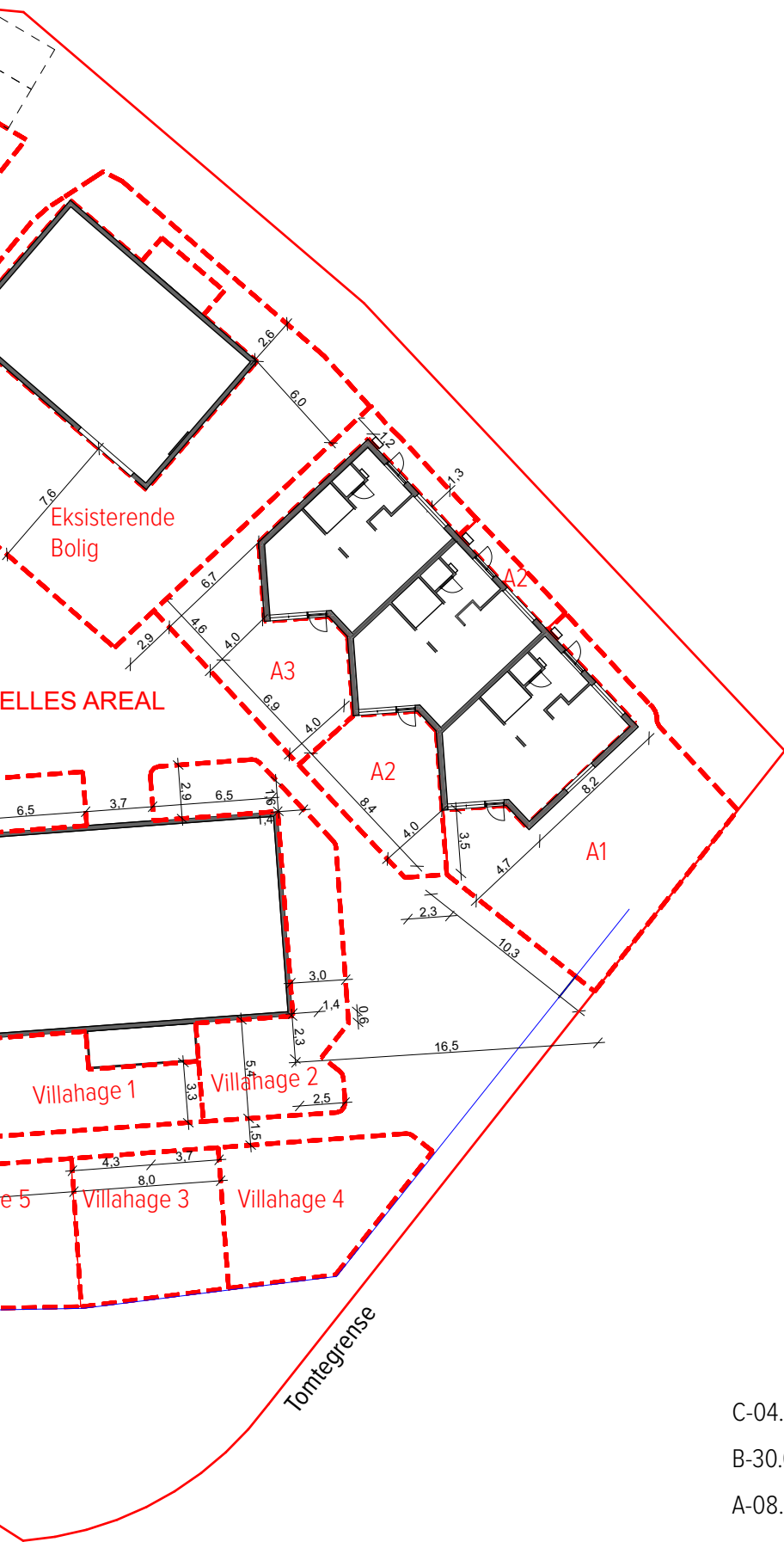
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



CRUX ARKITEKTUR AS
WILSES GATE 6 / N-0178 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn :
Nedre Skogvei 17

Byggherre :
M3-Boliger AS



C-04.05.20-Påført mål, endret nr på 3,4 og 5
 B-30.03.20-Påført mål
 A-08.03.19-Justert iht sist godkjente tiltak

Gnr. / Bnr. 6/359	Prosjektnr. 0172	Tegningsnavn: Vedtektfestede utearealer				Tegn. nr.: S-F2
Tegningsstatus: Reseksjonering		Dato : 16.11.18	Mål v/A4: 1:500	Ansv: ML	Teg.: ML	Kontroll: GS
						Rev. C

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	51240069
Adresse	Nedre Skogvei 27		
Postnr.	0281	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?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Torgersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Finner ikke dokumentasjon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

begge bad pusset opp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Finner ikke dokumentasjon

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Begge bad pusset opp

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

JA

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Peisen oppe trekker noe dårlig, det er lagt inn nytt innvendig pipeløp

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Gammelt hus med skjevheter
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Boligen har vært pusset opp gjenv i alle år imit eie
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:
Ligger i sikkringskap
Nyt el anlegg i hele boligen
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Ligger i sikkringskap
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Ligger i sikkringskap
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Godkjent
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar Fornebubanen og verneliste på huset
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

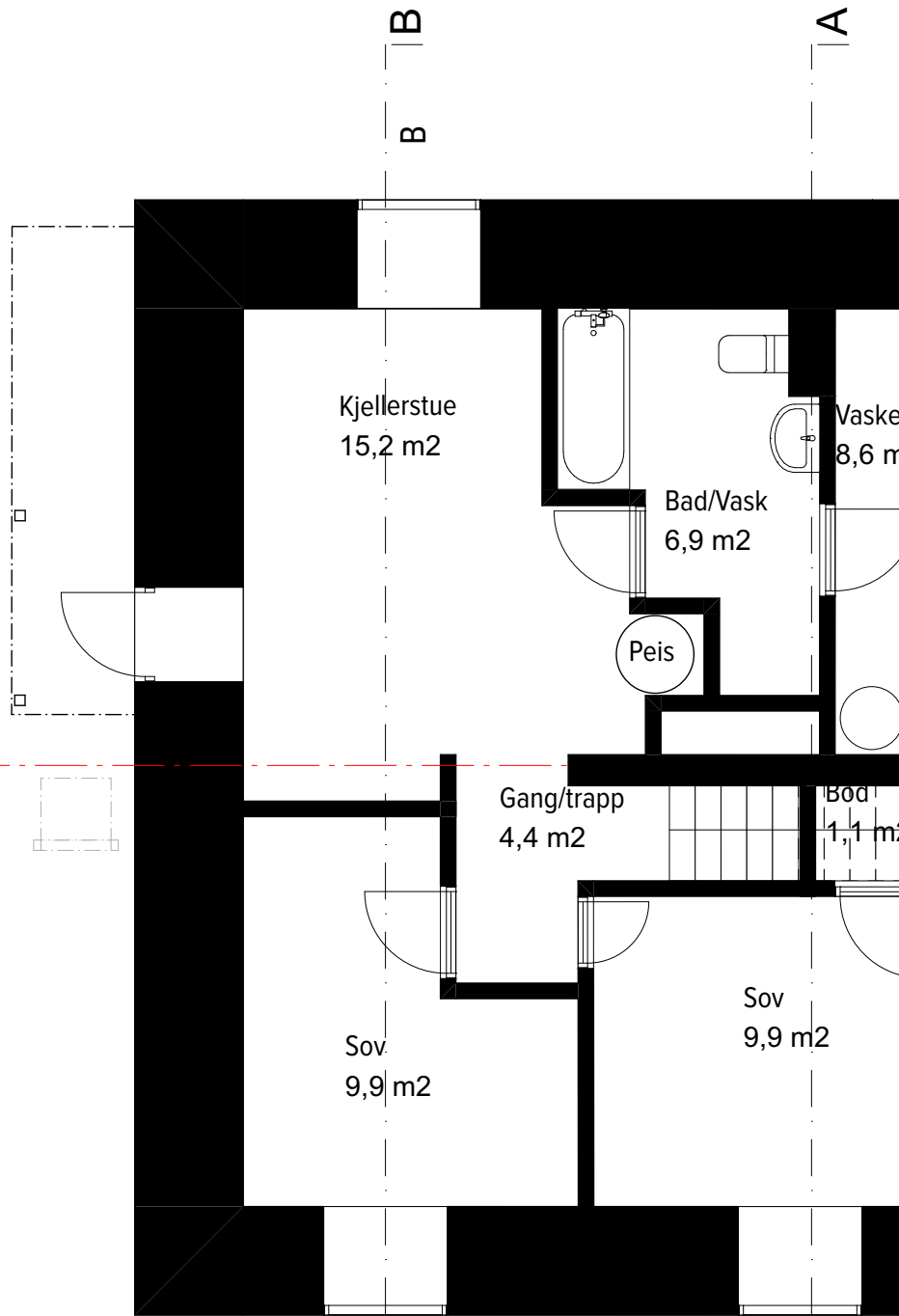
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

s



BTA SNR 1 kjeller
78,7 m²

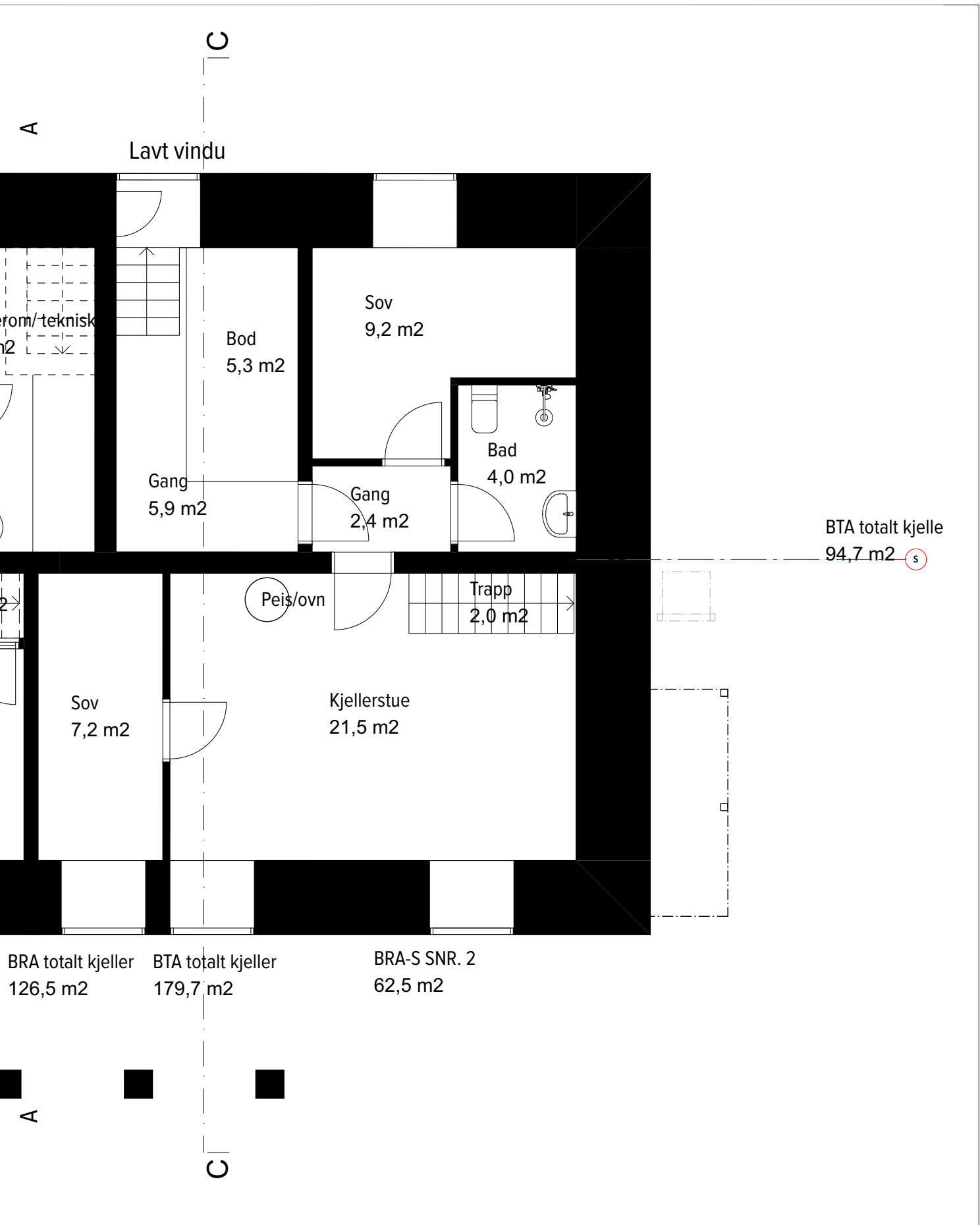
BRA-S SNR 1
64,1 m²



CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 5B / N-0565 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn : Nedre Skogvei 27

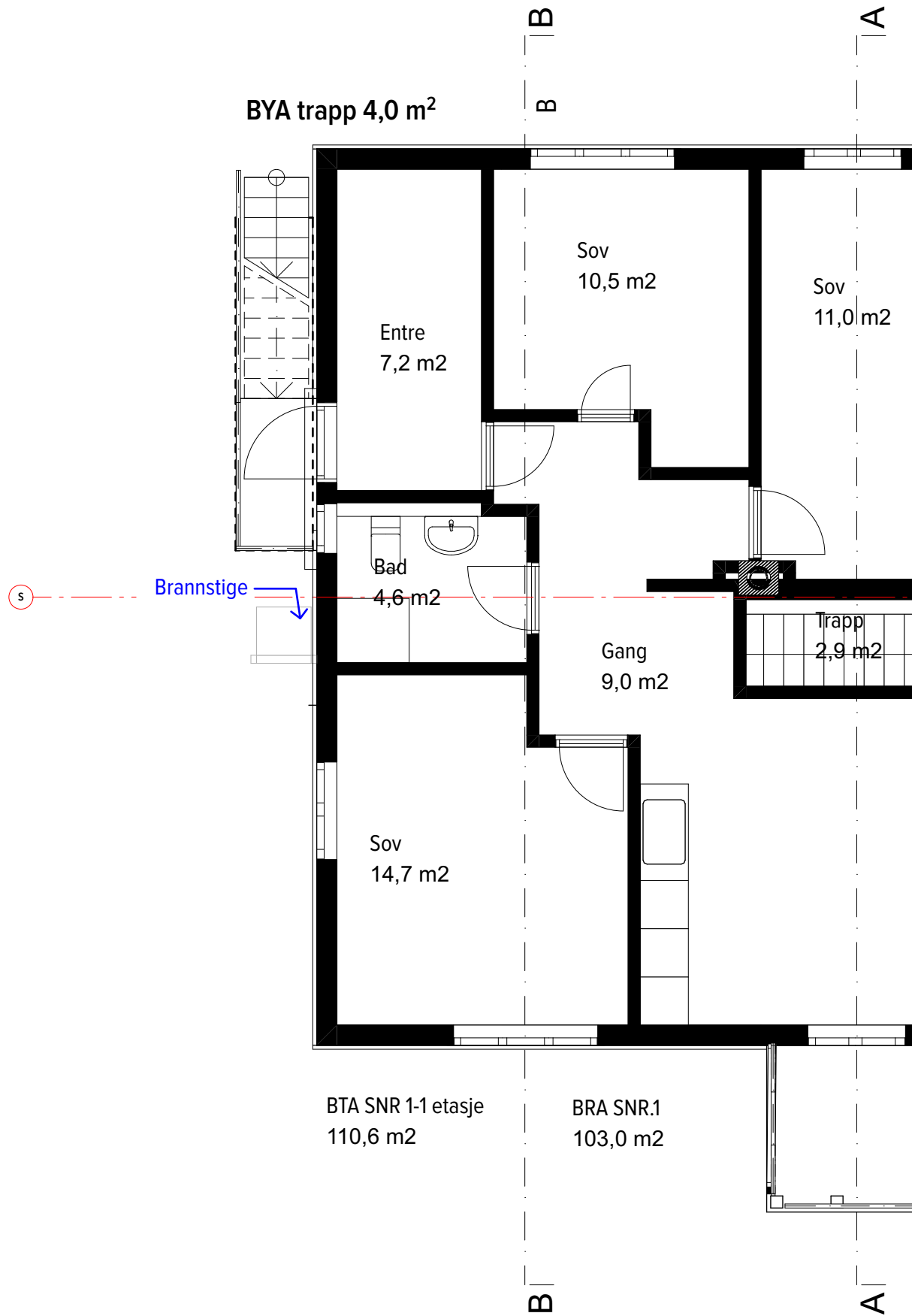
Byggherre : Nedre Skogvei 17-31



BTA totalt kjelle
94,7 m² s

BRA totalt kjeller 126,5 m² BTA totalt kjeller 179,7 m² BRA-S SNR. 2 62,5 m²

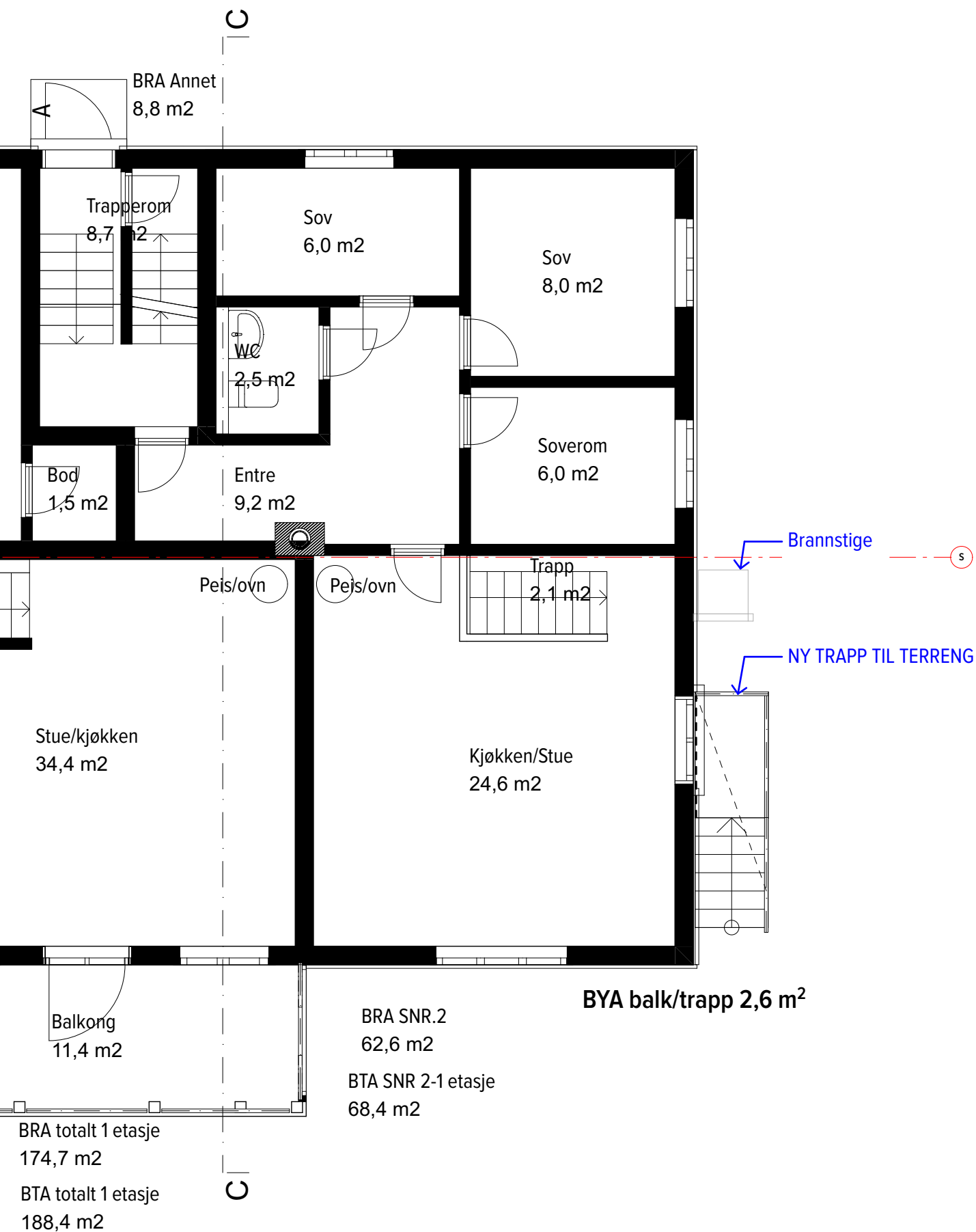
Gnr. / Bnr. 6/85	Prosjektnr. 0172	Tegningsnavn: Plan kjeller._Ny. situasjon				Tegn. nr.: E-07
Tegningsstatus: Rammesøknad oppdeling		Dato : 14.05.21	Mål v/A4: 1:100	Ansv: ML	Teg.: ML	Kontroll: GS
Rev.						



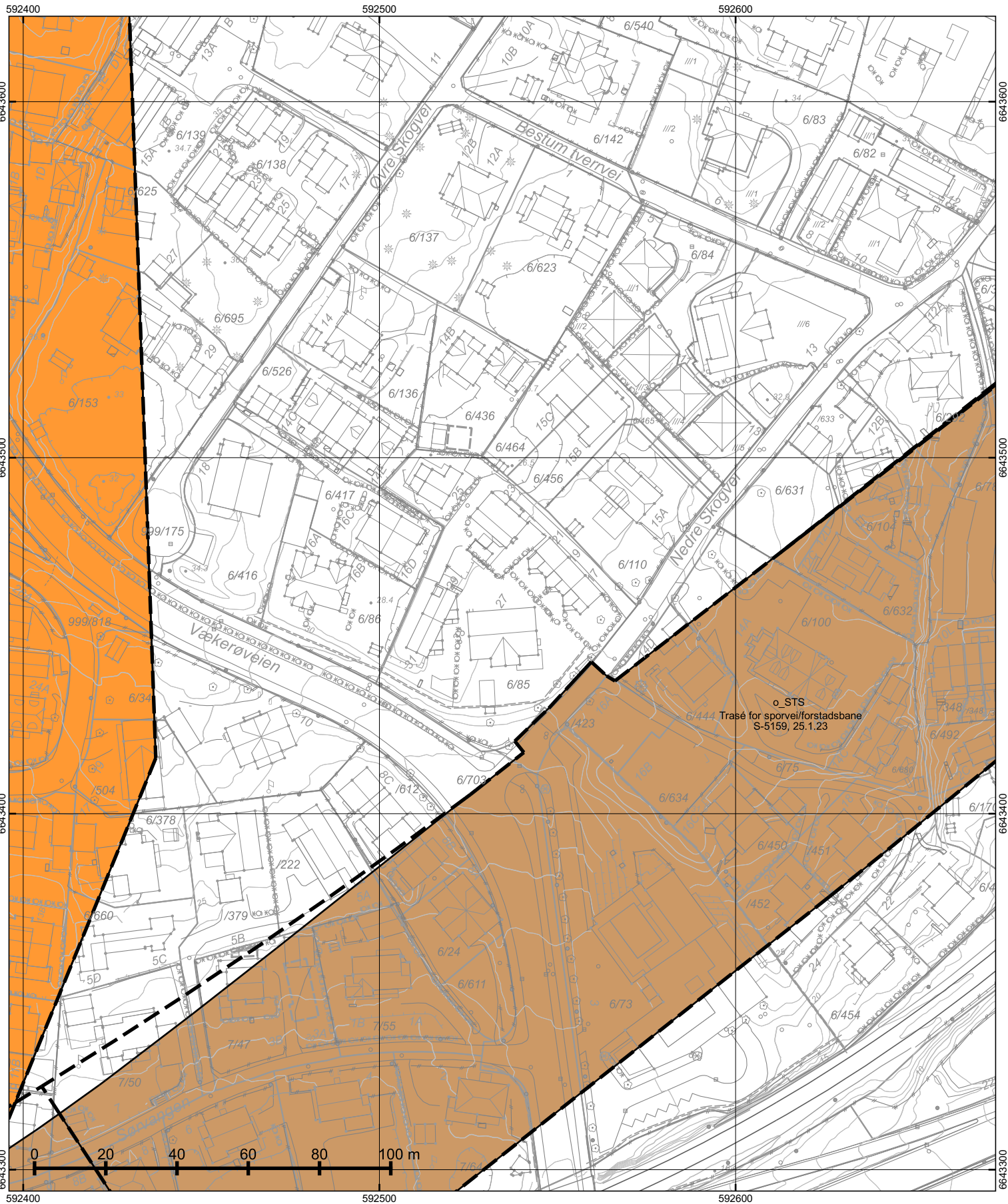
CRUX ARKITEKTUR AS
TROMSØGATA 5B / N-0565 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no

Prosjektnavn : Nedre Skogvei 27

Byggherre : Nedre Skogvei 17-31



Gnr. / Bnr. 6/85	Prosjektnr. 0172	Tegningsnavn: Plan 1. Etasje_Ny. situasjon					Tegn. nr.: E-08
Tegningsstatus: Rammesøknad oppdeling	Dato : 14.05.21	Mål v/A4: 1:100	Ansv: ML	Teg.: ML	Kontroll: GS	Rev.	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324979/ 86500652

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002432

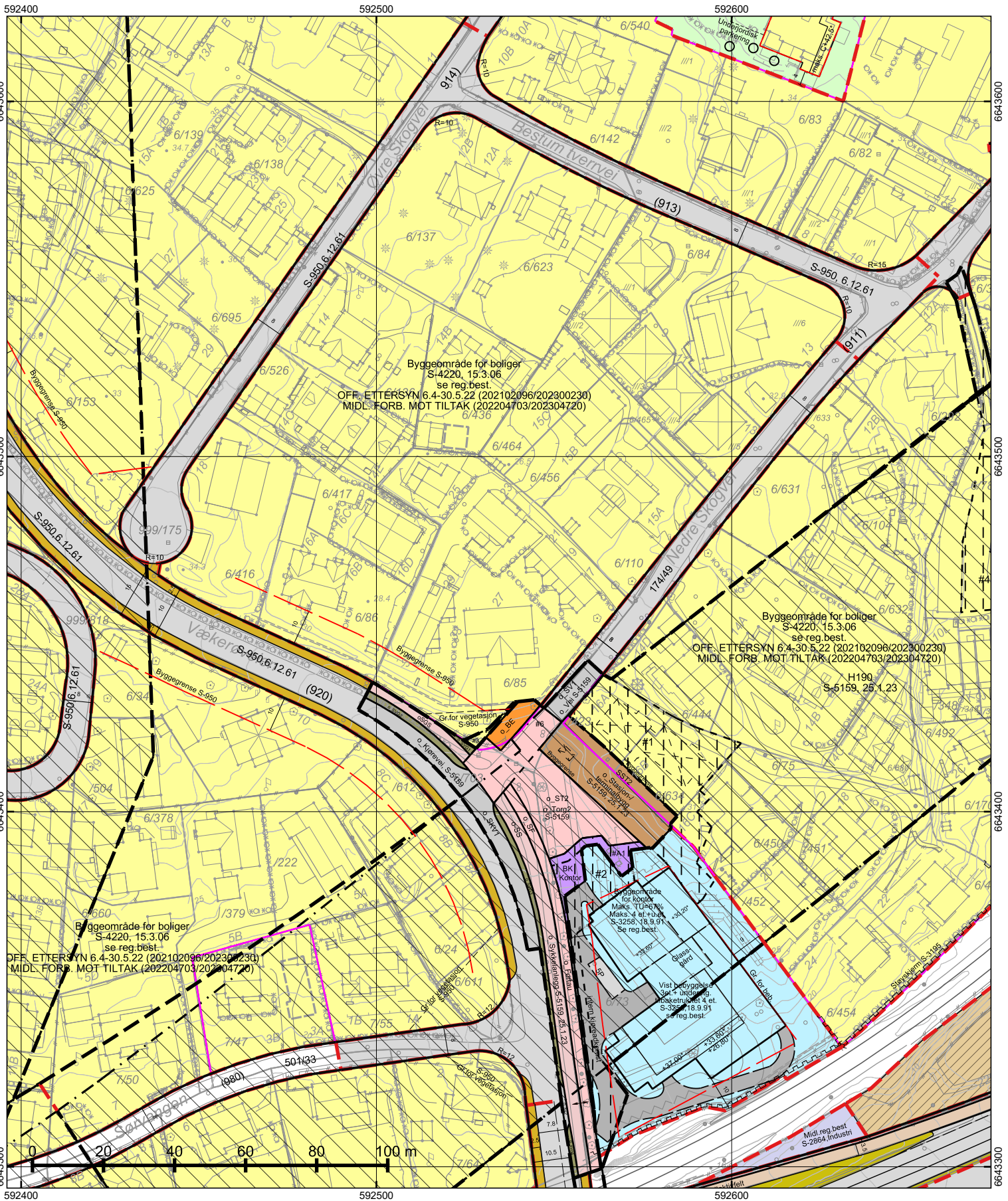
Adresse: NEDRE SKOGVEI 27

Kommentar:

Gnr/Bnr: 6/85

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324979/ 86500652	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432
Adresse: NEDRE SKOGVEI 27	Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/85	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Reguleringskart

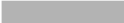
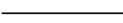


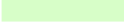


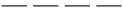

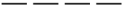

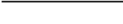
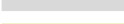
















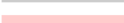











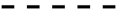


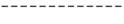









- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

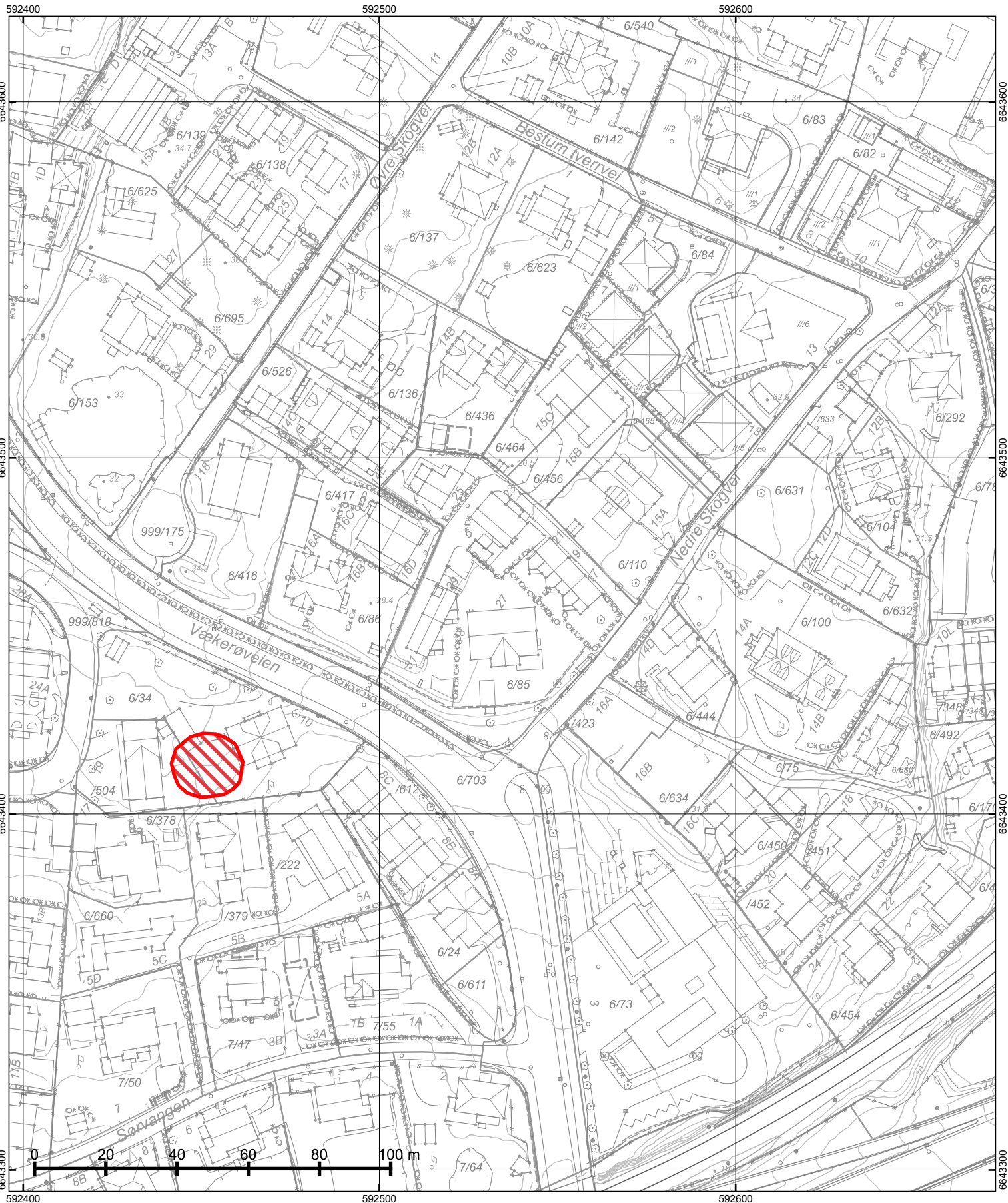
PlottID/Best.nr: 324979/ 86500652	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432
Adresse: NEDRE SKOGVEI 27	
Kommentar:	
Gnr/Bnr: 6/85	

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Feltinndeling
	71 - Felles parkering		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Regulert kjørefelt
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Frisiktlinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Regulert stoyskjerm
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bru
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1310 - Kontor		
	1510 - Energianlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Avkjørsel
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 324979/ 86500652

Adresse: NEDRE SKOGVEI 27

Gnr/Bnr: 6/85

Deres ref.: 12943/

WM264_13_3002432

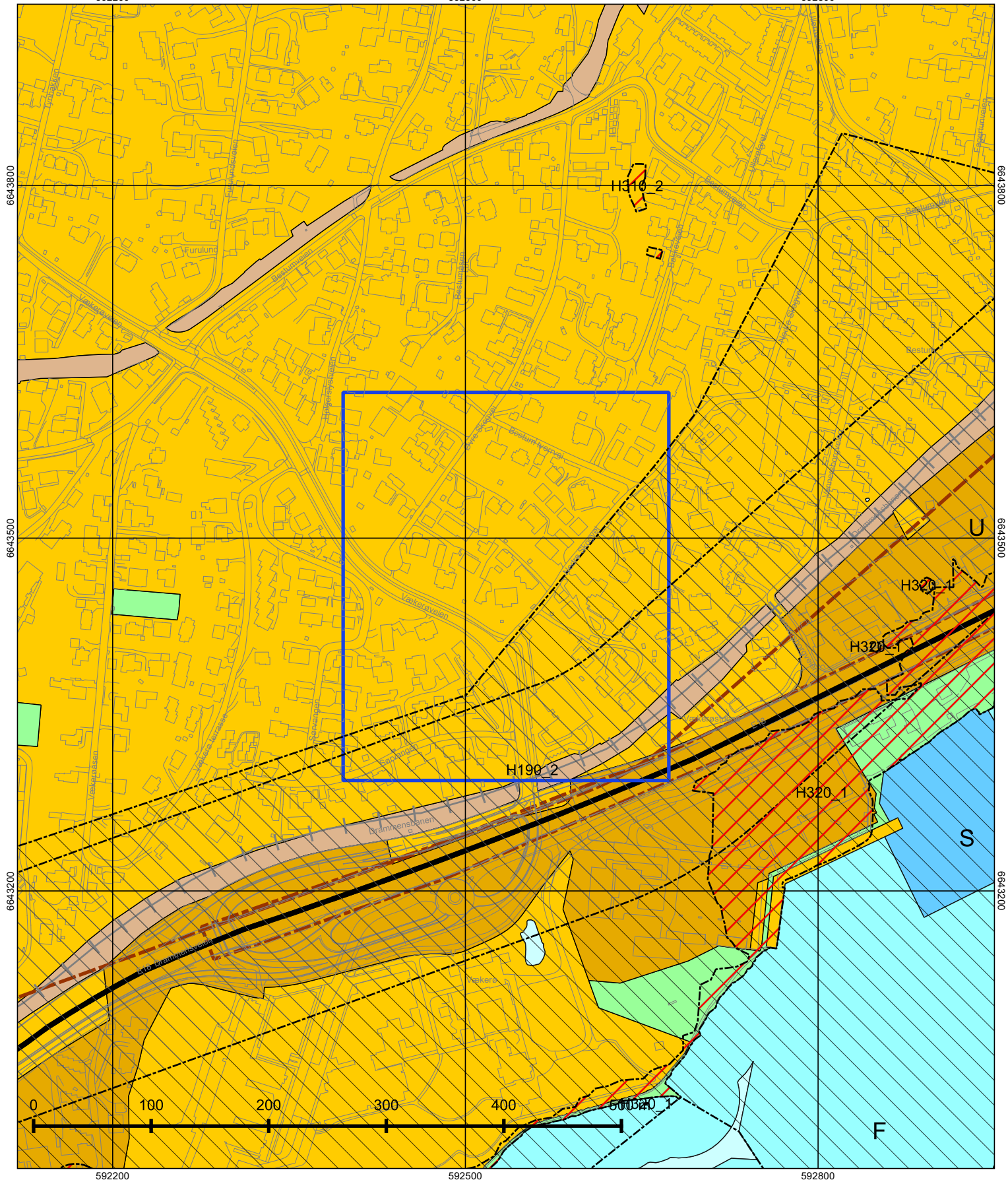
Kommentar:

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

592200

592500

592800



592200

592500

592800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324979/86500652

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

———— Fjernveg

—+— Markagrense

----- Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

—+— Turvei

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

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

—+— Banetrase (ikke juridisk)

—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)

—+— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til 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/264/3280635/cdobtdrnha>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Skøyen og Ullern med høy lokal kunnskap i Oslo vest.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no