

Æ

Nyquistveien 29

1176 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	165

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

Nyquistveien 29, 1176 Oslo

MATRIKSEL

Gnr. 157 Bnr. 385 Snr. 2 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Leiligheten går over ett plan og består av:

Entré, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom.

Leiligheten disponerer tre boder hvorav to i kjeller på 3 og 5 kvm. og en på loftet med gulvareal på 5 kvm.

Totalt BRA 87 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1955

TOMT

Festet tomt 5608 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

6 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Andre Nordli

Takstdato: 02.07.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 152 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 100 000,-))

kr 153 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 253 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 262 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 780,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at de har planer om å bytte ytterdørene til blokkene. Det vil mest sannsynlig bli en engagsbetaling på ca. 5.000-10.000 per leilighet. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, internett, snømåking, renhold, drift og vedlikehold.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIER

Grete Aase Telje

Beskrivelse

PARKERING

Sameiet har 9 parkeringsplasser til utleie. Utleien administreres av styret. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen.

Sameiet har også 6 garasjeplasser nr. 25-30 som kan selges internt i sameiet.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Kastellet i et attraktivt og barnevennlig område. Her er det kort vei til det meste en hektisk hverdag krever. Dagligvarebutikken Spar på Kastellet ligger kun 350 meter unna, og Lambertseter senter, bydelens største kjøpesenter, er også i nærheten. Dette moderne senteret har omtrent 70 butikker og en egen kino (Symra). Sæter og Holtet handelssentere er en kort sykkeltur unna. På Holtet

finner du bl.a. Jacobs, som nyåpner nå i høst.

Både bussholdeplass og trikkestasjon er rett i nærheten, med trikken (linje 13 og 19) på Kastellet ca. 350 meter unna. Trikken bruker omtrent 15 minutter til sentrum. Det finnes flere bussforbindelser i nærområdet, blant annet buss nr. 75. Nærmeste bussholdeplass er Nordseter gård, ca. 250 meter unna, med enkel forbindelse til Lambertseter senter. Det er også bussholdeplass i Ekebergveien.

Det er flere barnehager i nærheten, og boligen tilhører populære Kastellet barne- og ungdomsskole. Det er svært kort vei til skolen, og en trygg skolevei.

Nordstrand idrettsforening tilbyr et godt og variert idrettsmiljø med blant annet håndball, fotball, alpint og allsport. Nordstrandhallen (Niffen) ligger ca. 1,5 km unna og har en rekke aktiviteter for barn og unge i alle aldre. Nordstrand byr på kort vei til både marka og sjøen, med turveier og stier som fører inn i Østmarka, som gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter hele året. Kjente strender som Hvervenbukta, Nordstrand bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya er en liten sykkeltur unna.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

BEBYGGELSE

Området er bebygget av villabbyggelse og lave terrasseblokker.

TOMT

Festet tomt, 5608 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

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.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Andre Nordli:

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av betong/murkonstruksjoner utvendig kledd med fasadestein.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

Dører og vinduer:

Leiligheten har glatt entrédør fra eldre ukjent årstall med brannklasse B30. Dører og vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1994, 2011 og 2017. Balkongdør fra 2011. Enkelte vinduer er av eldre dato med glass fra 2017.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Kjøkken:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Enkelte veggflater bærer noe preg av alder og slitasje, samt at det stedvis er registrert riss/sprekker over innerdører/garderobeskap. Vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.

- Overflater himling: Det er registrert noe krakeleringer/avskallinger i himlingsflate i entré. Overflatebehandling bør vurderes. TG2 gjelder for nevnte himlingsflate.

- Overflater gulv: Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Fornyng av gulvoverflater bør vurderes. Leietaker opplyser om at det har kommet vann fra badet ut i entré. Det er gjort fuktmåling med egnet fuktmålingsinstrument på gulvflate i entré og det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Skjulte skader/soppdannelser kan ikke utelukkes. Fornyng av gulvoverflate i entré/gang må påregnes.

- Innerdører: Dørbladet til innerdør ved soverommene har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm/oppgraderinger bør vurderes.

- Annet: Det opplyses om at gulvvarme i stue er defekt. Skyvedørsgarderobe i entré har ujevn gange.

Justering/oppgradering bør vurderes.

Etasjeskille:

- Skjevhetmåling: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 13 mm i stue og 25 mm på soverom 1. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet. TG2 gjelder for

soverom 1. 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.

Tekniske anlegg:

- Hovedstoppekran: Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG2 gjelder for vinduer før 2017.

Balkong:

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Bad:

- Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik: Himlingsflate bærer preg av alder og slitasje og har behov for oppgraderinger. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Krakeleringer i fliser. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte fliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er riss/sprekker i gulvfliser mellom toalett og sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Moderat fuktskade påvist ved vindu. Utbedring bør påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjonsone er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Drypplekkasje fra vannrør i servantskap er registrert. Fare for fukt i konstruksjonen. Drypplekkasje må utbedres. Vannrør, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør, avløpsrør og sluk bør fornyes. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør påregnes. Sanitærutstyr/innredninger bærer preg av alder og slitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

BODER

Leiligheten disponerer hele tre boder i kjeller og på loft. I tillegg er det noen fellesboder i bygget.

Standard

STANDARD

Leiligheten ligger i første etasje og består av en entré/gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom. I tillegg har leiligheten hele tre boder til disposisjon: én loftsbod på 5 kvm og to kjellerboder på henholdsvis 3 og 5 kvm.

Entré |

Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til møbler etter eget ønske. Leiligheten er malt i lyse farger, og gulvene er belagt med parkett.

Bad |

Baderommet, av ukjent årstall, har flislagt gulv med varme og vegger som er delvis flislagte og delvis malt. Badet er utstyrt med et vegghengt servantskap med profilerte fronter, en heldekkende servant, og et innfelt speil med overbelysning. Videre er det et frittstående badekar med dusjvegg og tilkoblet dusjarmatur. Vannrørene er av kobber og fleksible materialer, mens synlige avløpsrør er av plast og metall/støpejern. Avtrekksvifte er montert på veggen.

Kjøkken | Ved entréen

Kjøkkeninnredningen er av ukjent årstall og har parkettgulv. Innredningen har profilerte fronter, hvor noen av dem har glassfelt. Benkeplaten er av heltre, og det er fliser mellom benk og overskap, med overbelysning og stikkontakter. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskapet over komfyren.

Stue |

Stuen har en romslig utforming som gir plass til både TV- og spisestue. Dette er et sosialt rom for avslapning, med nydelig utsikt mot grøntområder. Stuen egner seg godt for sosiale sammenkomster og kan enkelt møbleres etter ønske, uten at man må gå på kompromiss med funksjonalitet.

Fra stuen er det utgang til en flott balkong som kan møbleres med stoler og bord. Her kan man nyte solen og friske sommerdager. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og leder videre ned til et stort grøntområde, ideelt for lek og fritid.

Soverom |

Leiligheten har tre romslige soverom, alle med god plass til seng, skap, nattbord og kontorpult. Hovedsoverommet ligger ved siden av stuen og har egen inngang til badet. Soverom to og tre har inngang fra entréen, og er velegnet som gjesterom,

barnerom eller kontor.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.1950 vedrørende våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.2016 vedrørende etablering av inngang fra bod til leilighet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og peis i stue. Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

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

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 0 pr.år i 2021 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille av

eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

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

mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 780,- pr.mnd.

Forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, kabel-TV, internett, snømåking, renhold, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at de har planer om å bytte ytterdørene til blokkene. Det vil mest sannsynlig bli en engangsbetaling på ca. 5.000-10.000 per leilighet. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: OBOS02-98208125451

Type: A

Restsaldo: 2.851.022,-

Restløpetid: 29 år 6 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (03.07.24): 7,35%

Fellesgjeld og kapitalkostnader for andel:

Lånummer: OBOS02-98208125451

Restsaldo: kr. 139.313,-

Kapitalkostnader: kr. 969,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139.313,- pr. 01.07.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd kr. -1.413.870,- i følge årsregnskapet av Obos.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd kr 1.413.870,- og foreslås ført

mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 79342240

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 506

017,- Som sekundærbolig Kr. 5 722 864,-

SAMEIE

Sameie: Kastellhagen Sameie,
Sameiet består av 30 seksjoner.

Generelt om sameiet:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EN Revisjon AS.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring.
Kastellhagen Sameie I har lån i OBOS Banken.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Sameiet har felles vaskeri i kjeller. Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Sameiet har dugnad to ganger i året hvor de fleste deltar eller utfører dugnad etter avtale.

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Piperehabilitering
Piperehabiliteringen i blokkene ble ferdigstilt oktober 2023, og styret har gjennom hele prosjektperioden hatt god dialog med arbeidsleder og prosjektleder hos Piperep AS.
Gjennom prosjektperioden ble seksjonseiere og beboere informert gjennom Vibbo om status for det pågående arbeidet.

Fyringspipene ble rehabilitert med innvendig støp og stålrør. Pipehattene ble produsert med rødbrunfarge siden taksteinene på blokkene er røde. Etter piperehabiliteringen skal beboere oppleve bedre trekk i peisovnen, samt at avvik etter tilsyn og feiing av bre er lukket.
- Bytte av inngangsdører til blokkene
Styret har innhentet tilbud fra to norske dørprodusenter for offentlige bygg. For å sikre at byggene til enhver tid er låst og sikret, må dørene i blokkene skiftes. Styret har brukt mye tid for å følge opp servicepersoner, samt at det har blitt en del kostnader til service. Finansiering av nye ytterdører gjøres enten gjennom felleskostnader eller innbetaling fra seksjonseierne.

Vedlikehold i 2024:

- Sikre varmtvannsberedere på loftene: Arbeidet med å sikre varmtvannsberedere på loftene ble ferdigstilt 08.04.2024.
- Dugnad - male garasjeporter: Seksjonseiere som eier garasje i sameiet, har i løpet av mai malt portene. Styret ordnet med maling, malingstape, rull og pensel og vask av portene.
- Dugnad - maling av oppgangene: Oppgangene i blokkene er

slitte og har ikke blitt nedvasket de siste årene. Vask og maling av oppganger gjøres på dugnad av seksjonseiere og beboere.
- Bytte av varmtvannsberedere: Har blitt gjennomført for denne leiligheten.
- Oppgradering av inngangspartiene til blokkene: Inngangspartiene til blokkene har skader i murpuss og i enkelte inngangspartier ligger armeringsjern synlig. Inngangspartiene pusses med Hey'di hvit slemming.

Det foreligger vedtekter, husordensregler og årsberetning for sameiet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Kjøper skal betale festepenger vedrørende samtykke til overdragelse av festekontrakt skal betales til AS Nordstrandshøiden med beløp kr 5.962

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, VVS anlegg:
- Vannrør av kobber og flexi.
- Synlig avløpsrør av plast, metall og støpejern.
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken kombinert med naturlig tilluftsventiler i yttervegger.
- Leiligheten har varmtvannsbereder fra 2024 på ca. 200 liter stående på felles loft.
- 5 nyere panelovner i leiligheten.

Elektrisk anlegg

- Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har en balдинг av skjult og åpent elektrisk anlegg.

Brann

- Leiligheten har røykvarsler. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2019.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Boligen fremstilles lik i dag som på de originale byggetegningene.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det brukt av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

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 panterrett 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.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 471/10000

Erklæring tinglyst 01.07.1975 vedrørende seksjonering,
Erklæring tinglyst 01.07.1975 vedrørende panterrett uten opptrinnsrett til sameiet.

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

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp ifølge Oslo kommune. I 2018 ble det lagt nytt røropplegg til hele sameiet.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-2864 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 201311108, Nyquistveien 27 - Fasadeendring - Balkonger.

Saksnummer: 200708656, Nyquistveien 27 - Utvidelse av våtrom.

Saksnummer: 201509259, Nyquistveien 21 - Utskifting av sluk på bad.

Saksnummer: 202453971, Ekebergveien 180 - Flytting av dør i bærevegg - H0102.

Saksnummer: 202310823, Ekebergveien 180 - Rørgjennomføring.

Saksnummer: 202456502, Lambertseterveien 2A - Bruksendring av seksjon 2 til treningssenter/rehabilitering/fysioterapi.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 152 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 100 000,-))

kr 153 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 253 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 262 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

I tillegg må kjøper betale kr. 5.962,- til bortfester (Nordstrandshøiden AS) for signering av skjøte og godkjenning av overdragelse.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

Provisjon: 1%

Tilrettelegging: 14.900

Grunnpakke: 15.000

Markedspakke: 18.990

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Visning og overtagelse (inkl alt): 7.000,-

Megleropplysninger: 5.150,-

Eierskiftegebyr: 6.385,-

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

99-24-0277

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes 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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge

Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Carl Fredrik Sønsteby
EIE Frogner & Aker Brygge
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Emilie Langeland Nielsen
Medhjelper
Mob: 48 11 67 55
[/ E-post: eln@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









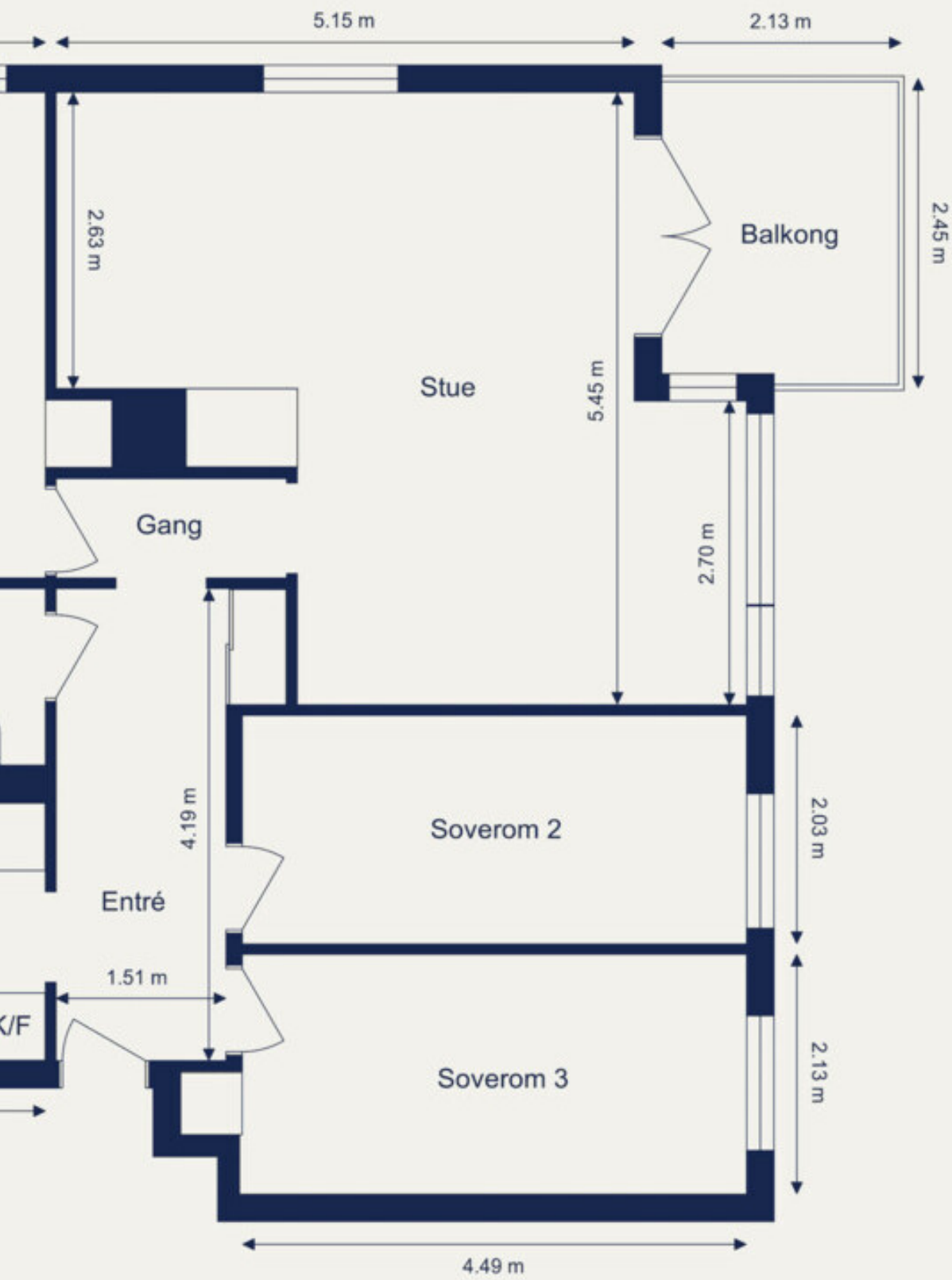


Nyquistveien 29

1176 Oslo



Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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















































PARKERING FORBUDT FORAN GARASJENE





NORLAKS

Dr. Drogeln

EGON

OTHER ITEMS

JURNA GARN

ES

NORDSTRAN



SÆTERTORG
NORDSTRANDVEIEN 42

MENY

APOTEK 1

ARK

BETH'S BEAUTY

DRØMMEBARN

interoptik

JOE . THE JUICE

Kaffebrenneriet

Mester Grønn

sunkost

SÆTER RENSERI

W. B. SAMSON





TANNLEGE

Bakkeri

Mønstret

MESTER GRØNN



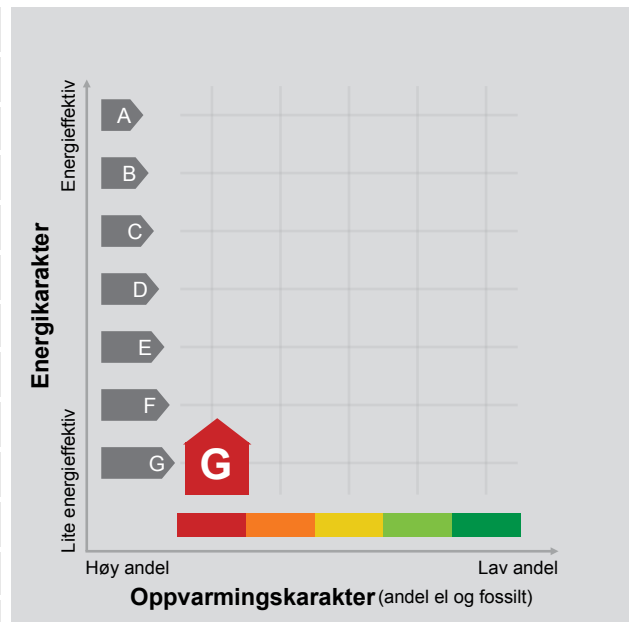


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Nyquistveien 29
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80370962
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	25db4275-6ed6-4c5e-900d-6f41db593990
Dato	11.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyquistveien 29
Postnummer: 1176
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 11.07.2024 9:42:23
Energimerkenummer: 25db4275-6ed6-4c5e-900d-6f41db593990

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 385
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80370962

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

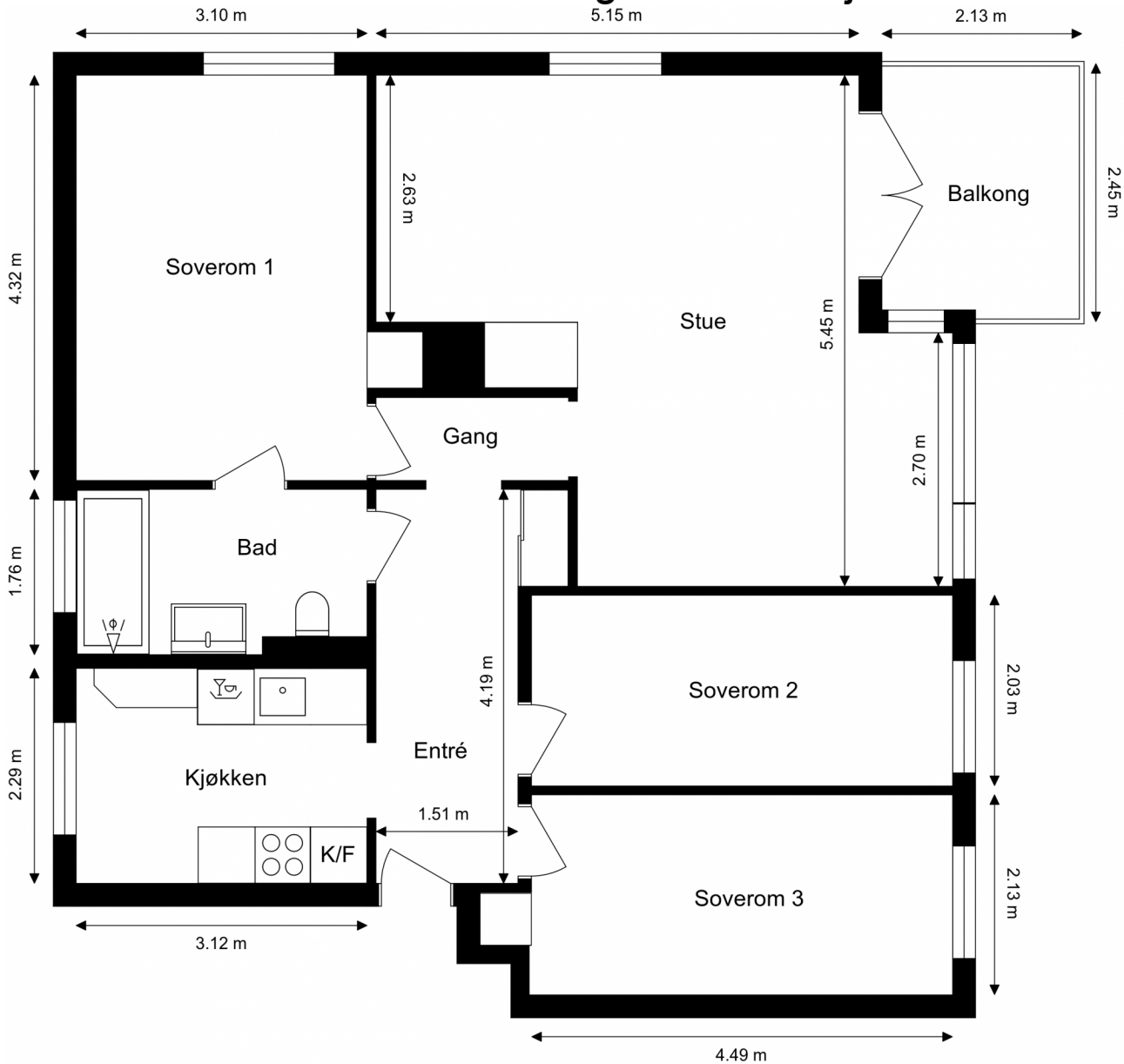
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nyquistveien 29, 1176 OSLO

Selveierleilighet - 1.etasje



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nyquistveien 29
1176 OSLO
Gnr./Bnr.: 157/385
Seksjonsnr. : 2
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 95 m²

Totalt bruksareal (BRA): 95 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.07.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andre Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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 trafikkløysets 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 gammel, 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	02.07.2024
Referansenummer	15059463
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0277
Hjemmelshaver/selger	Grete Aase Telje
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Dyre Telje
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	04.07.2024 13:35

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nyquistveien 29
Postnummer/sted	1176 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	157/385
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 5605 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1955		

Byggemåte

Selveierleilighet i Kastellhagen Sameie i beliggende i bydel Nordstrand, Oslo Kommune. Sameiet består av 30 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, trær, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner utvendig kledd med fasadestein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra eldre ukjent årstall med brannklasse B30. Dører og vinduer med karmmer av tre og to-lags glass fra 1994, 2011 og 2017. Balkongdør fra 2011. Enkelte vinduer er av eldre dato med glass fra 2017. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og peis i stue. Gulvvarme på bad.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer tre boder. En bod beliggende på loftet. To boder beliggende i kjelleren.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



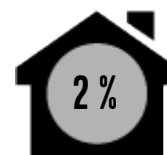
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Annet	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong med adkomst via stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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 befarings tidspunktet.

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

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftetasje		2		2	
		Bod.			
1.etasje	85			85	5
	Entré, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		8		8	
		To boder.			
SUM	85	10		95	5
Total bruksareal: 95 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles vaskeri, tørkerom og lagringsrom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

Leiligheten disponerer to boder beliggende i felles kjeller. En bod på 3 m² og en bod på 5 m².

Leiligheten inneholder 85 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malt tapet og fliser. Himlingsflater av malte flater. Vegghengt servantskap med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil med overbelysning over servant. Frittstående badekar med dusjvegg og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt kran. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast og metall/støpejern. Avtrekksvifte montert på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Himlingsflate bærer preg av alder og slitasje og har behov for oppgraderinger. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Krakeleringer i fliser. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte fliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er riss/sprekker i gulvfliser mellom toalett og sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Moderat fuktskade påvist ved vindu. Utbedring bør påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsone er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Drypplekkasje fra vannrør i servantskap er registrert. Fare for fukt i konstruksjonen. Drypplekkasje må utbedres. Vannrør, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør, avløpsrør og sluk bør fornyes. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør påregnes. Sanitærutstyr/innredninger bærer preg av alder og slitasje. Oppgraderinger bør påregnes.

Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes. Strakstiltak må påregnes. Det er observert symptomer som kan tyde på bakenforliggende skader på skillende vegg fra kjøkken. Membranens tettefunksjon er ukjent. Utskiftning av tettesjikt må påregnes.

Leietaker opplyser om at det har vært oversvømmelse fra sluket ved flere anledninger og at det har rent vann ut i entré.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Forning/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent eldre årstall. Gulvflate belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflate av malt flate. Kjøkken med profilerte fronter samt enkelte fronter med glassfelt. Benkeplater av heltre. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ut av bygg plassert i overskap over komfyr. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskiftning/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt tapet og malte flater. Himlingsflater av malte flater. Slette innerdører samt en innerdør med glassfelt. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 3. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger.

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

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillende ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	TG 2	Overflater vegger	Enkelte veggflater bærer noe preg av alder og slitasje, samt at det stedvis er registrert riss/sprekker over innerdører/garderobeskap. Vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.
		Overflater himling	Det er registrert noe krakeleringer/avskallinger i himlingsflate i entré. Overflatebehandling bør vurderes. TG2 gjelder for nevnte himlingsflate.
		Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder og slitasje. Fornying av gulvoverflater bør vurderes. Leietaker opplyser om at det har kommet vann fra badet ut i entré. Det er gjort fuktmåling med egnet fuktmålingsinstrument på gulvflate i entré og det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Skjulte skader/soppdannelser kan ikke utelukkes. Fornying av gulvoverflate i entré/gang må påregnes.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverommene har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm/oppgraderinger bør vurderes.
		Annet	Det opplyses om at gulvvarme i stue er defekt. Skyvedørgarderobe i entré har ujevn gange. Justering/oppgradering bør vurderes.

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

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe, oppgradert med stålpipe i 2023. Peis i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

	Skorsteiner inne i boligen	Selger opplyser om at det er gjort piperehabilitering med stålpipe i 2023.
------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Etasjeskiller - 1. etasje

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: stue og soverom 1. Etasjeskille av betong.



TG 2

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 13 mm i stue og 25 mm på soverom 1. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet. TG2 gjelder for soverom 1.

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.

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

Vannrør av kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast, metall og støpejern. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken kombinert med naturlig tilluftsventiler i yttervegger. Leiligheten har varmtvannsbereder fra 2024 på ca. 200 liter stående på felles loft. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og peis i stue. Gulvvarme på bad.



TG 1

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

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



TG 2

Hovedstoppekran

Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyreproblematikk.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,05-2,38 meter på bad, 2,47 meter i stue, 2,50-2,52 meter i øvrige rom.

Til informasjon:

Deler av bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe 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: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.

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: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarslere. Brannslukkingsapparat av pulver fra 2019.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra eldre ukjent årstall med brannklasse B30. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1994, 2011 og 2017. Balkongdør fra 2011. Enkelte vinduer er av eldre dato med glass fra 2017.

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

Dører



Dører

Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Til informasjon: det er registrert noen sår på karmen ved låsekasse på balkongdør, vurdert til å være av kosmetisk betydning.

TG 2 Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG2 gjelder for vinduer før 2017.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong med adkomst via stue

Utgang fra stue til balkong på 5 m². Balkongen har gulvflate av betong og rekkverk av mur/stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Utebelysning.

TG 2 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger 02.07.2024

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 benevelser 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 utskiftinger/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.



Våtrom - [Sluk bad]



Våtrom - [Riss/sprekker i gulvfliser]



Våtrom - [Saltutslag/avskallinger og forhøyede fuktverdier på skillende vegg fra kjøkken mot bad]

KURSFORTEGNELSE

Kunde: KM ELEKTRO AS Ansatt: [] ADVARSEL: Anslaget er ansvarlig for at anslaget til enhver tid er i forsvarlig stand etter gjeldende krav

Prosjekt: 10

Navn nr	Kursbeskrivelse (mål, utførelse, utrustning, tilleggsarbeid, etc.)	Amp	Karakteristisk strøm	Kabel lengde	Kabel type	Jordfall
	HOVED SIKRING	40	OV	10		
	HOVED JORDFEIL BRYTER			10		30mA
	KOMFYR	20	B	4		
	BAD	13	B	2,5		
	GRUPP. OG KJØKKEN	13	B	2,5		
	STUE	13	B	2,5		
	SOV	13	B	2,5		
	VVB + Bod i KJELLER	13	B	2,5		
	VASKEMASKIN	16	C	2,5		30mA
	OPPLASK	13	C	1,5		30mA

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240277		
Adresse	Nyquistveien 29				
Postnr.	1176	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?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mn	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	gjensidige Forsikring		Polise/avtalenr	79342240	
Selger 1 Fornavn	Grete Aase	Etternavn	Telje		

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 Vet ikke

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 Vet ikke

Firmanavn

Melba VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet blandebatteri. Utført av Stein Meltvedt 10.05.2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Olimb

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pigget tilkomst til sluk. utført av Olimb i juni 2018. Se punkt 4

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

Arbeidet er ordnet gjennom styret i sameiet

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke

Firmanavn

Olimb

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet rør i rør i hele sameiet i juni 2018

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke

Kommentar

Piperep AS har hatt større pipereparasjoner i hele sameiet i august 2023

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/07/2024 16:10:50 (EES-versjon: 2)

Nabolagsprofil

Nyquistveien 29 - Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Nordseter gård	3 min 🚶
Linje 75A, 75B	0.2 km
🚶 Kastellet	4 min 🚶
Linje 13, 19	0.3 km
🚶 Lambertseter	15 min 🚶
Linje 1, 4	1.2 km
🚶 Nordstrand stasjon	19 min 🚶
Linje L2	1.4 km
🚶 Oslo S	14 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	6.5 km

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
619 elever, 36 klasser	0.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
966 elever, 50 klasser	0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	18 min 🚶
248 elever, 11 klasser	1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
314 elever, 20 klasser	1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
598 elever, 35 klasser	2.2 km
Lambertseter videregående skole	22 min 🚶
825 elever, 30 klasser	1.6 km
Holtet videregående skole	25 min 🚶
325 elever, 21 klasser	1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

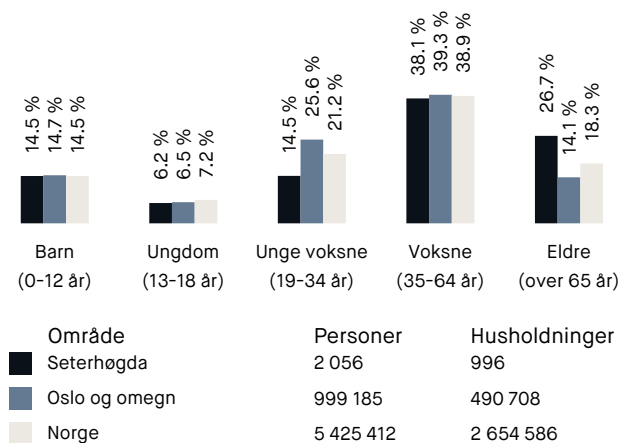
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
52 barn	0.2 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ...	5 min 🚶
59 barn	0.4 km
Åssida barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
63 barn	0.4 km

Dagligvare

Spar Kastellet	2 min 🚶
Matkroken Bråten	8 min 🚶
Post i butikk	0.5 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Trikk

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

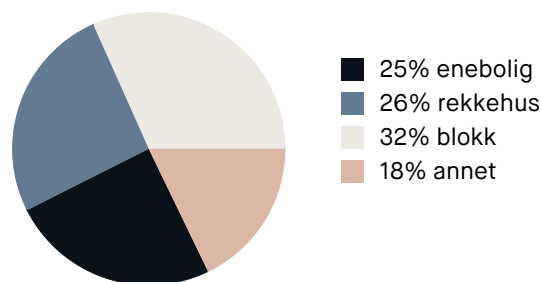
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

🏠 Kastellet skole	0.2 km
Aktivitetshall, ballspill	
🏠 Nordseter skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	
0.9 km	
🚶 Best Trening	17 min 🚶
🚶 SATS Lambertseter	17 min 🚶

Boligmasse



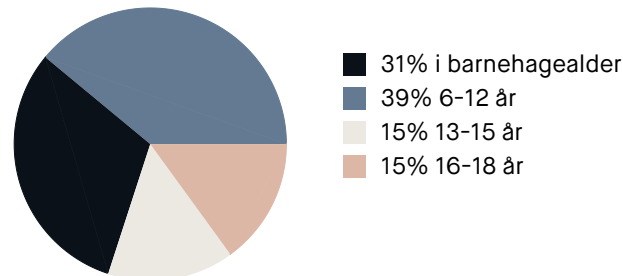
«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	16 min 🚶
📍 Apotek 1 Holtet	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

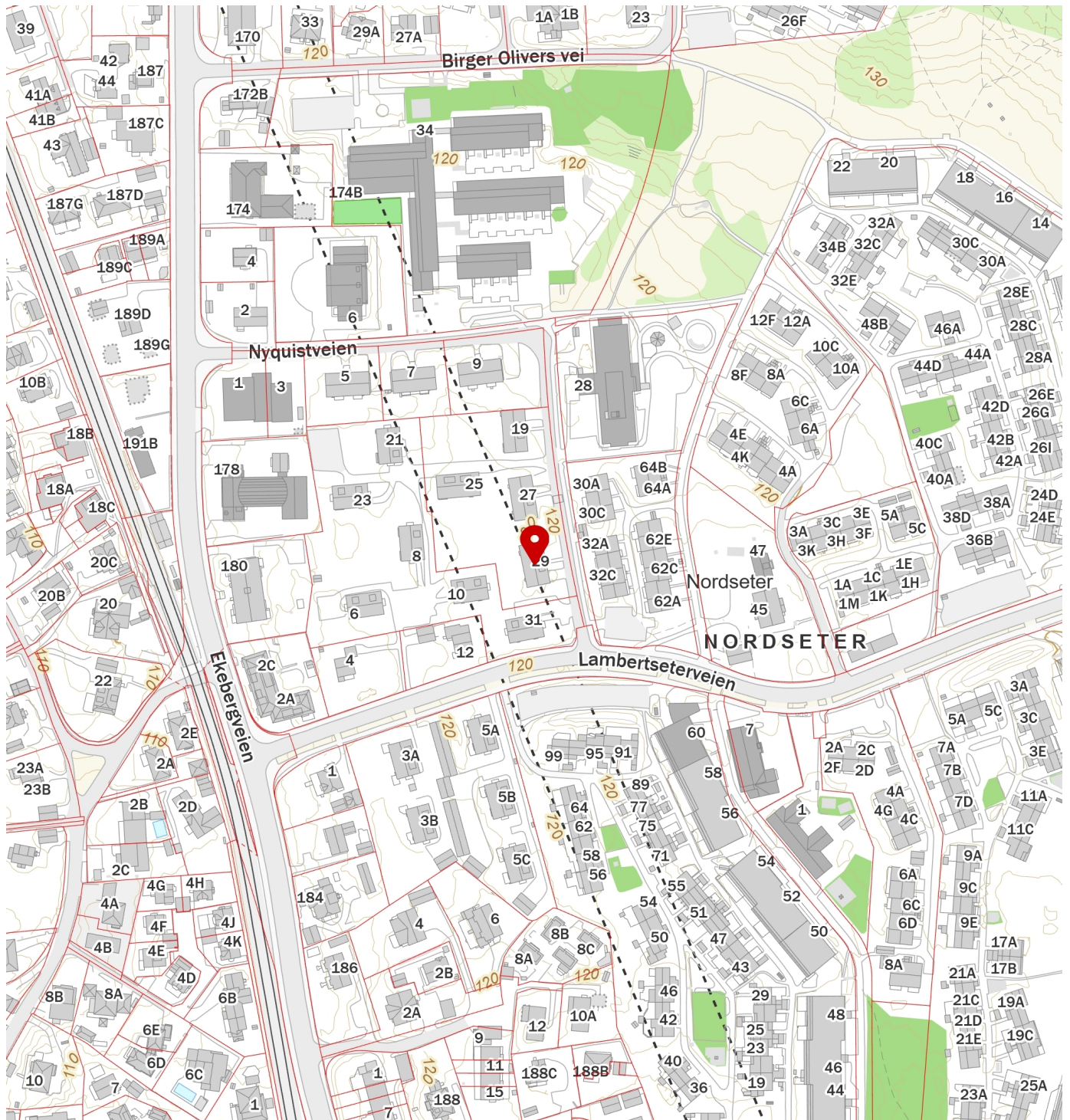
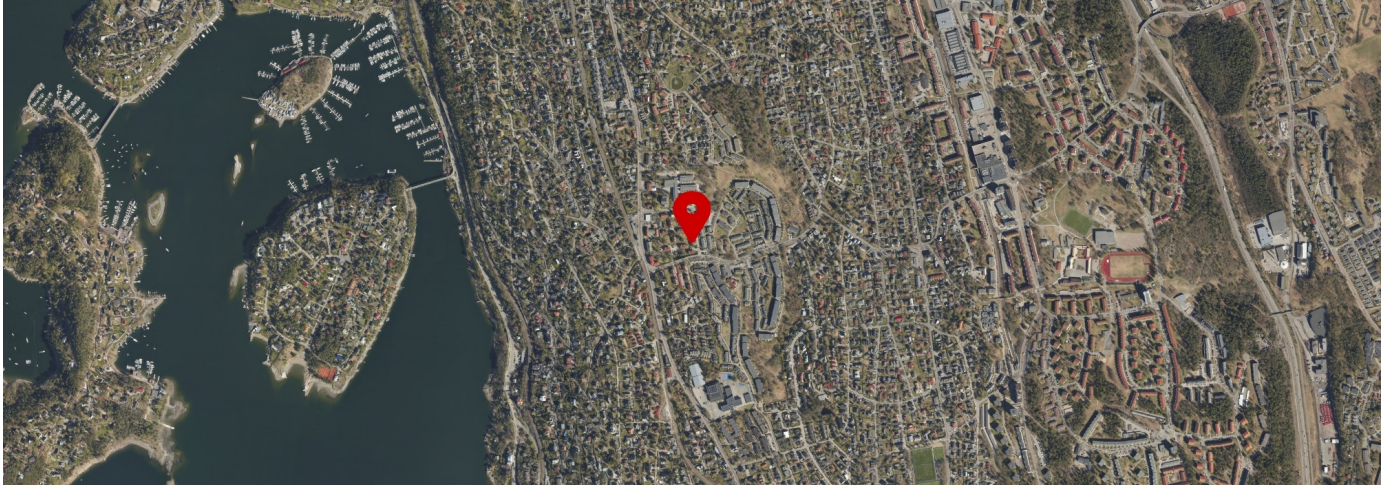


0% 49%

- 📍 Seterhøgda
- 📍 Oslo og omegn
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Emilie Langeland Nielsen
NYQUISTVEIEN 29

Dato: 01.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494210
7915596

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 385

Vi viser til bestilling av 20240701 for NYQUISTVEIEN 29.

GNR. 157 BNR. 385

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5608 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

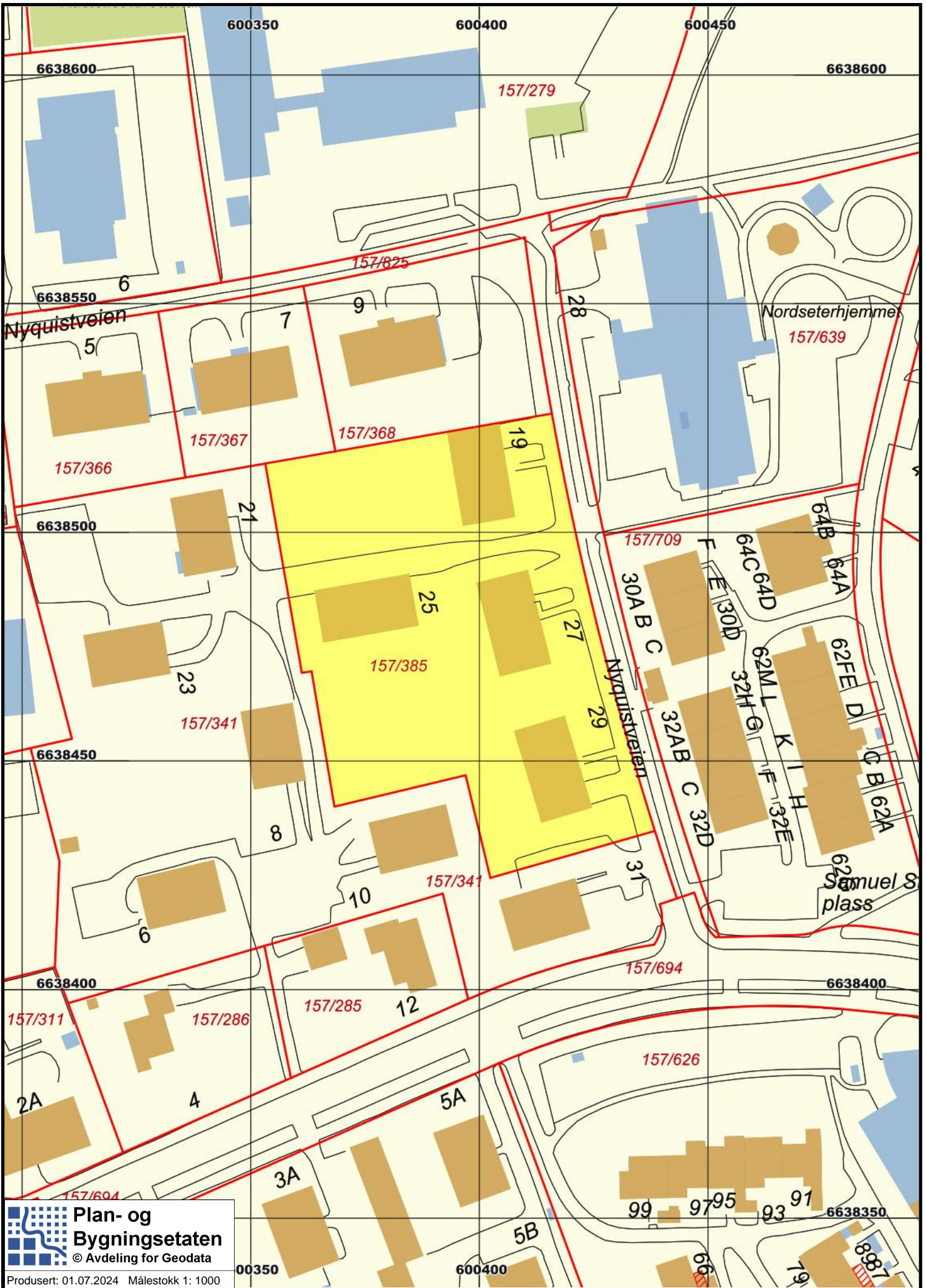


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Sameiet Kastellhagen I

Husordensregler

1. GENERELLT

Formålet med disse reglene er å bidra til trivsel for alle i sameiet. Vi er et lite sameie, og derfor bør det være lett å utvise nødvendig respekt for øvrige eiere, og eiendommens beste. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiemøte.

2. FELLESAREALER

Rømningsveiene må alltid holdes åpne og ryddige. Hensettelse av ski, sykler, ved, maskiner, møbler eller andre gjenstander er ikke tillatt i trapper, inngangspartier, rundt husene eller langs brannveiene (i oppgang og under vinduene). Barnevogner kan hensettes ved inngangene eller i sykkelbod i. Sykler henvises til sykkelbod eller settes pent ved siden av inngangen, men ikke der det er parkeringsplasser.

Utgangsdører, loftsdoor og kjellerdør skal alltid holdes låst.

Ta ansvar for den du slipper inn i oppgangen. Forsikre deg om at den som ringer på eller du treffer i ytterdøren, har lovlig ærend .

Tildekning av følere for røykvarslere må ikke skje, verken i egen seksjon eller i fellesrom. Det samme gjelder andre aktiviteter som påvirker brannikkerheten. Se for øvrig Branninstruks I oppgangen.

Skader etter hærverk, flytting m.m på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen.

3. NATTERO / SJENANSE

Leiligheter må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i sameiet/husene mellom kl. 23:00 og 7:00. (Sporadiske avvik fra dette avtales med husets øvrige beboere i god tid). Ved gjentatte grove brudd på Husordensreglene vil dette kunne føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 i Lov om Eierseksjoner.

Næringsvirksomhet, klubbvirksomhet eller annen aktivitet i strid med lovgivning eller alminnelig sømmelighet er ikke tillatt. Det samme gjelder annen virksomhet som medfører stor trafikk i bolighusene. Tvilstilfeller avgjøres av styret i sameiet, som kan beslutte utkastelse med 14 dagers varsel.

4. FREMLEIE / FRAVÆR

Fremleier er ansvarlig for at leietaker er orientert om, og følger husordensreglene. Fremleier er også ansvarlig for skader leietaker påfører fellesarealene.

Ved fravær påligger det beboere og deres ev. leietakere å påse at seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet om vinteren slik at gjennomgående vannrør ikke fryser og stopper tilførselen til andre seksjoner. Ved nødvendig avstengning av vannet på grunn av rørleggerarbeid i egenseksjon, må øvrige medlemmer varsles om dette i så god tid som praktisk mulig.

5. SØPPEL

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere, innpakket i lukket plastpose. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing, flytting og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

6. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt med styrets godkjenning. Det er viktig at det ikke er til sjenanse for naboer. Ved luffing skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

7. SKADEDYR

Oppdages skadedyr (f.eks maur, kakerlakker) i en leilighet, skal styret umiddelbart varsles for å hindre videre spredning. Skadedyrfirma må kontaktes. Dette dekkes av felleskostnadene.

8. PARKERING

Parkering er kun tillatt for de med tildelte/registrerte plasser på fellesområdet. Det påløper en månedlig leie for parkering til sameiet som blir fakturert av forretningsstyrer i sameiet.

9. DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved dugnader i sameiet plikter enten eier eller leietaker å delta. Ved frafall på dugnader vil den enkelte seksjonseier få tilsendt en bankgiro pålydende en sum som er fastsatt av styret (pr. i dag kr. 400,-)

10. STYRETS ADGANG TIL BESIKTELSE

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Protokoll til årsmøte 2024 for Kastellhagen Sameie I

Organisasjonsnummer: 990390312

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Nordseterhjemmet, Nyquistveien 28, 1176 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rushil fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Astrid Christensen valgt

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

✓ Vedtatt.

7. Orienteringssak: Inngangsdører

Inngangsdørene til blokkene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer. Sameiet ved styret er ansvarlig for optimal sikring av eiendommen, som i dette tilfellet gjelder tilgang til byggets eierseksjoner og fellesarealer.

Finansiering av nye ytterdører gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne i løpet 1. kvartal 2025.

Forslag til vedtak:

Orienteringssak og skal derfor ikke stemmes

✓ Vedtatt.

8. Felles nedbetaling av fellesgjelden

Fremmet av: Rick Andre Berget NY19

En felles nedbetaling av fellesgjelden for å bedre likviditeten og sikre mulighet for forsvarlig drift gjennom sunn økonomi for sameiet. Beløpet som skal nedbetales må være like stort fra alle sameiere og minst utgjøre 50000,-. Ved diskusjon rundt beløp kan dette diskuteres med alle deltakende sameiere på årsmøtet. Endelig beløp som skal innbetales må avklares på årsmøtet og stemmes over av alle deltakende sameiere på årsmøtet

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Betale inn 50-100 000 pr seksjonseier på sameiets gjeld

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret ser på forskjellige muligheter for å besparelser og oppdaterer budsjettet. Og beregner ulike nedbetalingssum og hvordan det påvirker gjeldsnivået og det presenteteres til høsten.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Endring av husordensregler for sameiet: Vaskeri

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Styrets innstilling

Bakgrunn: Sameiet har økte kostnader for strøm, samt kostnader for vedlikehold av vaskemaskinene og tørkeviftene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret utformer mer konkret ordning forhold til utgiftene. Fordeling forhold bruk. Styret kommer tilbake for avstemning.

 Forslaget ble vedtatt

10. Endring av husordensregler for sameiet: Engangsgrill

Det er ikke lov å benytte engangsgrill på arealet rundt blokkene. Dette for å ivareta brannsikkerheten og begrense skade på gresset.

Forslag til vedtak:

Endringen godkjennes

 Vedtatt.

11. Endring av husordensregler for sameiet: Parkering

Gjentatte feilparkeringer på leide parkeringsplasser og på fellesareal kan medføre borttauing for bileiers regning.

Forslag til vedtak:

Endring godkjennes

 Vedtatt.

12. Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Bakgrunn: Vinduene i sameiet er av ulik alder og tilstand. På bakgrunn av sameiets likviditet og økonomi har styret innhentet bistand fra juridisk avdeling hos Obos for en avklaring om vedlikeholdsplikten for vinduer kan overføres i sin helhet til seksjonseierne.

Sameiet har verken likviditet til store vedlikeholdskostnader eller mulighet til å oppta ytterligere lån. Det foreslås derfor at vedlikeholdsplikten for vinduer i den enkelte leilighet overføres i sin helhet til seksjonseierne. Dersom denne kostnaden skal stå for sameiets regning må vi på bakgrunn av den økonomiske situasjonen kreve hyppigere engangsbetalinger fra seksjonseierne.

Vedtektsendringen i seg selv vil i utgangspunktet bare kreve 2/3 flertall på årsmøtet, men for at den skal kunne gjøres gjeldende overfor alle seksjonseierne må alle gi samtykke til at vedlikeholdsplikten overtas.

Årsmøtet stemmer over vedtektsendringen som et forslag. Seksjonseiere som ikke kan delta på årsmøte kan gi sin tilslutning for vedtektsendringen ved et samtykke per e-post. Hvis forslaget til vedtektsendring blir vedtatt, kan dette gjennomføres etter årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. Seksjonseier må selv dekke alle kostnader ved utskifting av vinduer som er tilhørende seksjonseiers leilighet. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jonathan Arnestad

Følgende stilte til valg:

Jonathan Arnestad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:


Mette Linge

Joakim Reintz Søgård

Følgende stilte til valg:

Mette Linge

Joakim Reintz Søgård



600300

600400

600500

6638600

6638600

6638500

6638500

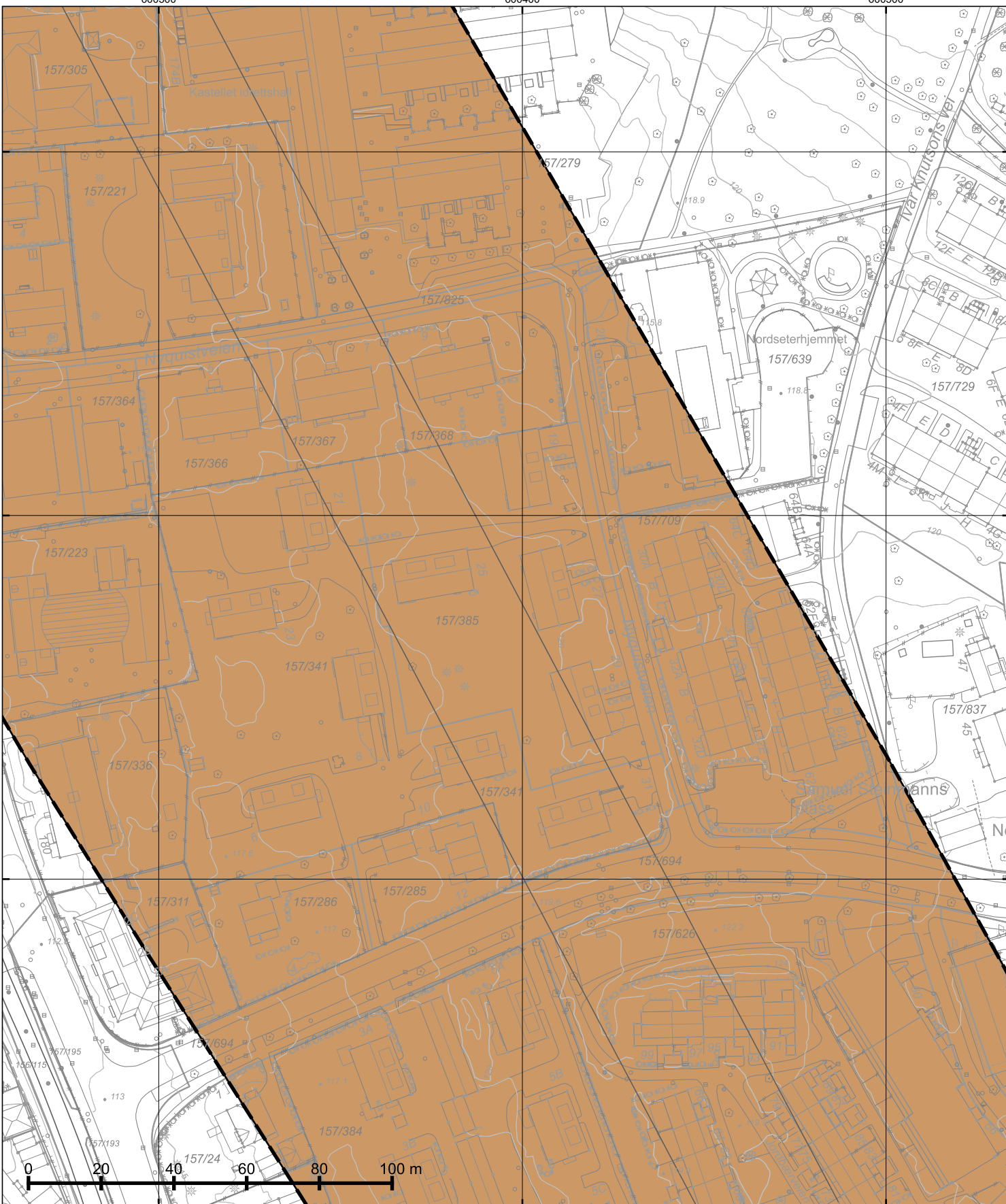
6638400

6638400

600300

600400

600500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.07.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131955/ 86494210

Adresse: NYQUISTVEIEN 29

Gnr/Bnr: 157/385

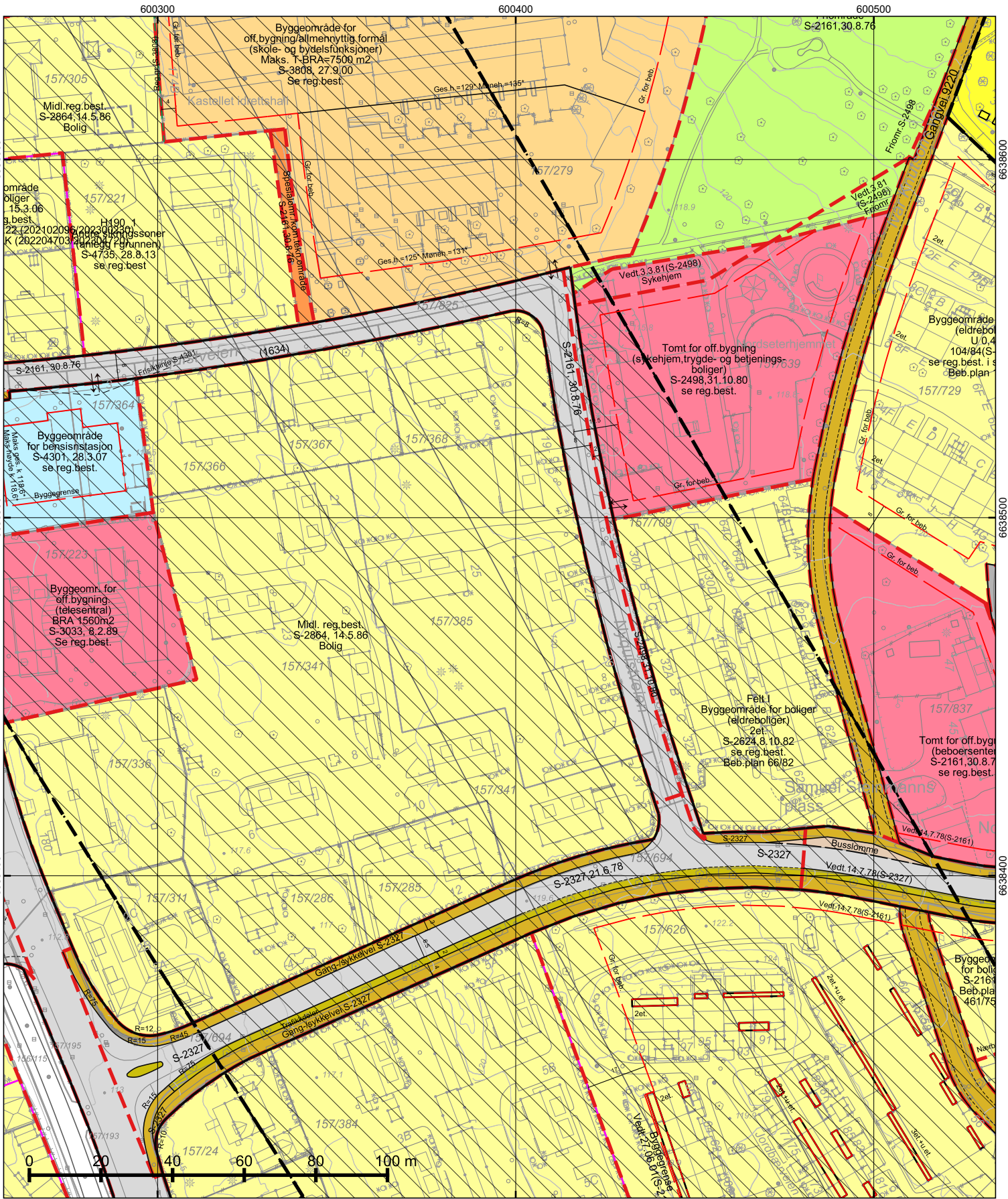
Deres ref.: 45432/

WM264_3000093_3002550

Kommentar:


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

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

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 01.07.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 131955/ 86494210</p> <p>Adresse: NYQUISTVEIEN 29</p> <p>Gnr/Bnr: 157/385</p>	<p>Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002550</p> <p>Kommentar:</p>	










TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.







	1110 - Boligbebyggelse
	2021 - Trasé for jernbane


 RpSikringSone

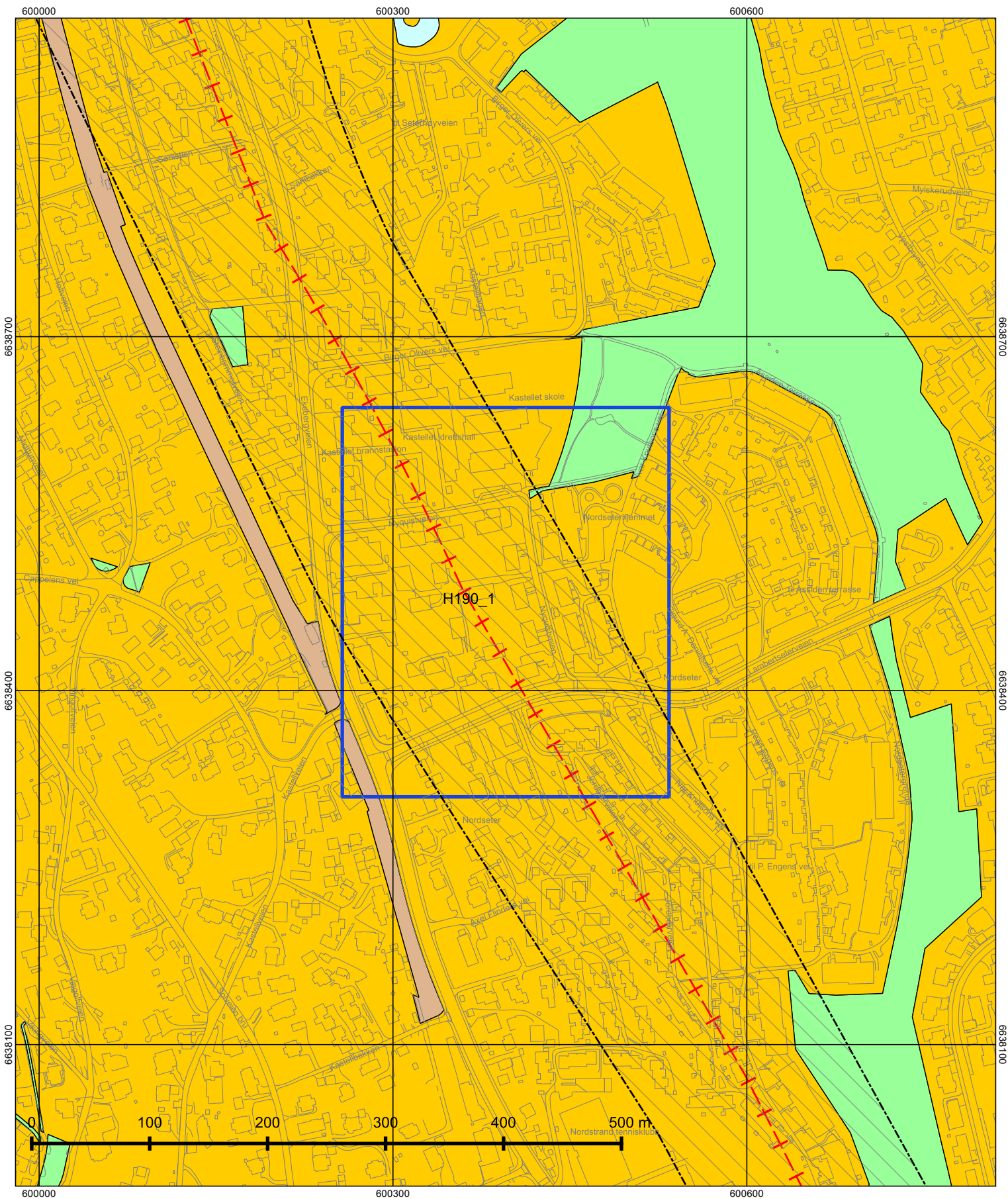
 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.07.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 131955/86494210
 Deres ref.: 45432/

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



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

VEDTEKTER
SAMEIET KASTELLHAGEN I

av 29. april 1976

Sist oppdatert 03.04. 2019

(med henvisninger til Eierseksjonsloven 2019)

§ 1 - Historikk/Forutsetninger

1. Eiendommen gnr. 157, bnr. 385, Nyquistveien 19, 25, 27 og 29 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 26/6-1975, oppdelt i 30 eierseksjoner, hvorav 24 leiligheter og 6 garasjeeksjoner.
2. Grunnen er festet av A/S Nordstrandhøiden. Fester var tidligere AS Kastellhagen Byggelag, som foresto oppdelingsbegjæring og overdragelse av de enkelte eierseksjoner ved skjøter. De vilkår som er inntatt i disse dokumenter er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere, som plikter å gjøre seg kjent med vilkårene.
3. De husordensregler som er og til enhver tid blir vedtatt, er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere, herunder husstandsmedlemmer og leietakere.

§ 2 - Rettslig rådighet

1. En eierseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilhørende festerett og med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet som disponerer en eller to boder i kjelleren og en på loftet.
2. Eierseksjonen omfatter således sameierens samtlige rettigheter og den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til, er nedenfor kalt leiligheten.
3. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen, jfr. også lovens § 23.
4. Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
5. Ethvert eierskifte skal meldes til sameiets styre for godkjenning, men godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
6. Tilsvarende gjelder ved utleie.

7. Garasjeseksjoner kan ikke selges til andre enn seksjonseiere uten at leilighetsseksjonen samtidig overdras. Ved utleie av en garasjeseksjon har de øvrige sameiere fortrinnsrett til leie. Den som disponerer garasjen må være beboer i sameiet.

§ 3 - Faktisk råderett

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet som bare kan nyttes til beboelse, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Den enkelte sameier skal holde leiligheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
3. Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.
4. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til leiligheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
5. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, herunder ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp. Dette gjelder også varmtvannsbereder på loft.
6. Dersom sameieren innen en rimelig frist som styret setter, unnlater å utbedre påpekte mangler og skader, er dette å anse som vesentlig mislighold av sameierens plikter.
7. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skade oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal. Samme erstatningsansvar gjelder for øvrig dersom sameiets forsikring ikke har vært benyttet.
8. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

9. Ledig parkeringsplass tildeles av styret etter venteliste. Kun seksjonseier, som bor i sameiet og som eier bil, kan søke om å bli satt på venteliste til parkeringsplass. Den som har stått lengst på venteliste får tildelt plass først.
10. Plassen kan kun disponeres av seksjonseier som bor i sameiet, ikke disponerer garasje plass og som eier bil. Når seksjonseieren flytter eller ikke lenger benytter plassen til egen bil, skal plassen tildeles nestemann på ventelisten.
11. Dersom to eller flere seksjonseiere har blitt registrert på ventelisten samme dag, bestemmes rekkefølgen mellom de aktuelle sameierne etter ansiennitet i sameiet.
12. Den som disponerer parkeringsplass skal benytte plassen fremfor å parkere i veien.
13. Styret kan dispensere fra bestemmelsene dersom det foreligger særlige grunner.
14. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4 - Begrensninger i rådigheten

1. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Sameieren må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i peneste mulig fasade, kan styret treffe bestemmelse om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser, vinduer og lignende.
3. Det kan ikke holdes hund med mindre styret skriftlig har gitt tillatelse. Tillatelsen er avhengig av at søkeren før anskaffelsen skriftlig påtar seg følgende forpliktelser:
 - a. Hunden skal – uansett tidspunkt på døgnet – ikke slippes ut fra leiligheten på egen hånd eller bindes i løpestreng eller lignende på sameiets område. Her skal den føres i bånd, og all urenslighet skal søkes unngått.
 - b. Mottar styret ellers klage som finnes berettiget, gis hundeeieren henstilling om å rette på forholdet. Etterkommes ikke denne henstilling innen rimelig tid, plikter hundeeieren på styrets krav å kvitte seg med hunden omgående.

§ 5 – Fellesutgifter

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.
2. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale a-konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. A-konto-beløpet kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
3. A-konto-beløpet skal tilsvare 1/12-del av den beregnede andel av årets fellesutgifter som faller på vedkommende sameier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente iflg. Morarenteloven.
4. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, pro rata.
5. De øvrige sameierne har panterrett i seksjonen for krav som sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 6 - Sameiermøte

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret, med et varsel på minst åtte – høyst tyve – dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene, må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
2. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen sendes skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

3. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.
4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner de nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene, krever deg og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter som, om nødvendig, kan innkalles med minst tre dagers varsel. Bestemmelsene vedrørende ordinært sameiermøte gjelder tilsvarende.
5. Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttet innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7 – Flertallskrav

1. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Det følger ikke stemmerett med garasjeseksjon.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
3. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak bl.a. om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Salg, kjøp. Bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtektsendring med unntak av §§ 1 og 2.

4. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, herunder endring av vedtektenes §§ 1 og 2, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 – Behandling i sameiermøtet

1. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.
2. Det ordinære sameiermøtet skal – uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen:

Behandle styrets årsberetning.

Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.

Behandle budsjett med fastsettes av bidrag til fellesutgiftene.

Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Velge styre.

Velge revisor (se §11).
3. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslaget.
4. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9 – Styret

1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer (som ikke behøver å være sameiere) og som velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stammene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges ett varamedlem.
2. Styremedlem tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
3. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

4. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller valgt møteleder dersom styrets leder ikke er til stede.
5. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Stør stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
6. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 – Styrets oppgaver

1. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
2. 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 sameiermøtet.
3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. Styret har ikke fullmakt til å ta avgjørelser vedrørende felling eller vesentlig beskjæring av de store trærne på eiendommen. Dette avgjøres i sameiermøte.

§ 11 – Forretningsfører

1. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette og avskjedige forretningsfører, utarbeide instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.
2. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

3. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12 – Regnskap og revisjon

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder driftsregnskap og årsoppgjør i samsvar i med bestemmelsene i Lov om regnskapsplikt m.v. av 13.5.1977 nr. 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.
2. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
3. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

§ 13 – Mislighold

1. Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, eller hans oppførsel medfører fare for forringelse av eiendommen eller alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styre kreve fravikelse av bruksenheten eller tvangssalg av seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

oooooOOOooooo



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7115

Kastellhagen Sameie I

Velkommen til årsmøte i Kastellhagen Sameie I

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 19:00, Nordseterhjemmet , Nyquistveien 28, 1176 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak: Inngangsdører
8. Felles nedbetaling av fellesgjelden
9. Endring av husordensregler for sameiet: Vaskeri
10. Endring av husordensregler for sameiet: Engangsgrill
11. Endring av husordensregler for sameiet: Parkering
12. Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kastellhagen Sameie I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7115 Kastellhagen Sameie I Årsrapport 2023 m berretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 7

Orienteringssak: Inngangsdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangsdørene til blokkene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer. Sameiet ved styret er ansvarlig for optimal sikring av eiendommen, som i dette tilfellet gjelder tilgang til byggets eierseksjoner og fellesarealer.

Finansiering av nye ytterdører gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne i løpet 1. kvartal 2025.

Forslag til vedtak

Orienteringssak og skal derfor ikke stemmes

Sak 8

Felles nedbetaling av fellesgjelden

Forslag fremmet av:

Rick Andre Berget NY19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En felles nedbetaling av fellesgjelden for å bedre likviditeten og sikre mulighet for forsvarlig drift gjennom sunn økonomi for sameiet. Beløpet som skal nedbetales må være like stort fra alle sameiere og minst utgjøre 50000,-. Ved diskusjon rundt beløp kan dette diskuteres med alle deltakende sameiere på årsmøtet. Endelig beløp som skal innbetales må avklares på årsmøtet og stemmes over av alle deltakende sameiere på årsmøtet

Forslag til vedtak

Betale inn 50-100 000 pr seksjonseier på sameiets gjeld

Sak 9

Endring av husordensregler for sameiet: Vaskeri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Styrets innstilling

Bakgrunn: Sameiet har økte kostnader for strøm, samt kostnader for vedlikehold av vaskemaskinene og tørkeviftene.

Forslag til vedtak

Beboere som benytter vaskekjelleren jevnlig til vask og tørking av klær må betale en månedlig sum.

Sak 10

Endring av husordensregler for sameiet: Engangsgrill

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lov å benytte engangsgrill på arealet rundt blokkene. Dette for å ivareta brannsikkerheten og begrense skade på gresset.

Forslag til vedtak

Endringen godkjennes

Sak 11

Endring av husordensregler for sameiet: Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjentatte feilparkeringer på leide parkeringsplasser og på fellesareal kan medføre borttauing for bileiers regning.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 12

Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillegg til paragraf 5. - Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Bakgrunn: Vinduene i sameiet er av ulik alder og tilstand. På bakgrunn av sameiets likviditet og økonomi har styret innhentet bistand fra juridisk avdeling hos Obos for en avklaring om vedlikeholdsplikten for vinduer kan overføres i sin helhet til seksjonseierne.

Sameiet har verken likviditet til store vedlikeholdskostnader eller mulighet til å oppta ytterligere lån. Det foreslås derfor at vedlikeholdsplikten for vinduer i den enkelte leilighet overføres i sin helhet til seksjonseierne. Dersom denne kostnaden skal stå for sameiets regning må vi på bakgrunn av den økonomiske situasjonen kreve hyppigere engangsbetalinger fra seksjonseierne.

Vedtektsendringen i seg selv vil i utgangspunktet bare kreve 2/3 flertall på årsmøtet, men for at den skal kunne gjøres gjeldende overfor alle seksjonseierne må alle gi samtykke til at vedlikeholdsplikten overtas.

Årsmøtet stemmer over vedtektsendringen som et forslag. Seksjonseiere som ikke kan delta på årsmøte kan gi sin tilslutning for vedtektsendringen ved et samtykke per e-post. Hvis forslaget til vedtektsendring blir vedtatt, kan dette gjennomføres etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter er: Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. Seksjonseier må selv dekke alle kostnader ved utskifting av vinduer som er tilhørende seksjonseiers leilighet. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonathan Arnestad

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Håvard Brenna	Nyquistveien 27
Styremedlem	Patrick Maqueen Ovesen	Nyquistveien 25
Styremedlem	Marius Hugo Sandem	Nyquistveien 19

Valgkomiteen

Mette Linge	Nyquistveien 29
Joakim Reintz Søgård	Nyquistveien 25

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kastellhagen Sameie I

Sameiet består av 30 seksjoner.

Kastellhagen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990390312, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 385

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Antall styremøter

Siden siste styret tiltrådte i juni 2023 har vi gjennomført 9 styremøter. Møtene har blitt gjennomført fysisk og digitalt. Styret har benyttet Vibbo, Styrerommet-Obos, Messenger og SMS for samhandling mellom styremedlemmene.

Større vedlikeholdsprosjekter

Piperehabilitering

Piperehabiliteringen i blokkene ble ferdigstilt oktober 2023, og styret har gjennom hele prosjektperioden hatt god dialog med arbeidsleder og prosjektleder hos Piperep AS. Gjennom prosjektperioden ble seksjonseiere og beboere informert gjennom Vibbo om status for det pågående arbeidet.

Fyringspipene ble rehabilitert med innvendig støp og stålrør. Pipehattene ble produsert med rødbrunfarge siden taksteinene på blokkene er røde.

Etter piperehabiliteringen skal beboere oppleve bedre trekk i peisovnen, samt at avvik etter tilsyn og feiing av bre er lukket.

Enkelte seksjonseiere har fått fyringsforbud på grunn av mangler i ildstedet.

Bytte av inngangsdører til blokkene

Styret har innhentet tilbud fra to norske dørprodusenter for offentlige bygg. For å sikre at byggene til enhver tid er låst og sikret, må dørene i blokkene skiftes. Styret har brukt mye tid for å følge opp servicepersoner, samt at det har blitt en del kostnader til service.

Finansiering av nye ytterdører gjøres enten gjennom felleskostnader eller innbetaling fra seksjonseierne.

Redusere felleskostnadene

Renovasjon

Restbeholderen for NY25 ble fjernet i Januar 2024. Besparelse er på ca. 5 000,- i året.

Plenklipping

I dag klippes plenen av Gårdsreform - snø og grønt hver uke fra mai til september. Sameiet betaler 35 000,- for klipp av plenen. Styret vurderer å tilpasse avtalen slik av klippeperioden blir kortere, samt muligheten for å gå til anskaffelse av egen klipper eller robotklipper.

Endring av avtaler

Bytte av snømåkingsfirma

Det ble inngått en ny avtale med Oslo Snø og Vedlikehold AS i mai 2023. Avtalen ble inngått sammen med Kastellhagen II. Avtalen innebærer at firmaet rydder områder som er avtalt.

Nabovarsler

Styret har behandlet en del nabovarsler som går på støy i blokkene, samt sendt ut et varselbrev for brudd på sameiets vedtekter. Blokkene er bygd i betong, og konstruksjonen gjør at lyd vil kunne bære gjennom alle etasjene. Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i vedtektene og husreglene.

Dugnad

Det har blitt utført 1 dugnad. Fellesområder ute ble ryddet, trær har blitt beskåret, og stiene/veiene har blitt ryddet for grus. På vårdugnaden ble alle pipene tømt for aske, døde fugler og muravfall.

Ringeklokke/navneskilt og postkasser

Styret har oppdatert navneskilt dørtelefonene ved ytterdørene, samt bestilt navneskilt til postkassene.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Ytterdørene i sameiet er fra 80-tallet. Enkelte blokker har hatt problemer med låser og med at dørene ikke kan lukkes. Styret planlegger utskifting av ytterdørene til blokkene i 2025.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Forestående vedlikehold for kommende periode 2024 – 2025. Det vil måtte utføres større eller mindre utbedringer på ytre og indre deler av blokkene de nærmeste årene. Styret skal i løpet av våren 2024 utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan for blokkene.

2024

- **Sikre varmtvannsberedere på loftene**
Arbeidet med å sikre varmtvannsberedere på loftene ble ferdigstilt 8.4.24.
- **Dugnad – male garasjeporter**
Seksjonseiere som eier garasje i sameiet, skal i løpet av mai male portene. Styret ordner maling, malingstape, rull og pensel og vask av portene.
- **Dugnad – maling av oppgangene**
Oppgangene i blokkene er slitte og har ikke blitt nedvasket de siste årene. Vask og maling av oppganger gjøres på dugnad av seksjonseiere og beboere.
- **Bytte av varmtvannsberedere**
Seksjonseiere bestiller vvb. av Karlsrud rør AS. Bytte av vvb. skal være utført innen utgangen av 2024.

- **Oppgradering av inngangspartiene til blokkene**
Inngangspartiene til blokkene har skader i murpuss og i enkelte inngangspartier ligger armeringsjern synlig. Inngangspartiene pusses med Hey'di hvit slemming.

2025

- **Bytte inngangsdører til blokkene**
Inngangsdørene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er **kr 1 542 261** og er høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i andre inntekter.

Driftskostnadene er **kr 2 838 606** og er høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 123 191** og er mer enn budsjett grunnet høyere renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr 1 413 870** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 669 619**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 156 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Kastellhagen Sameie I har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i

Kastellhagen Sameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kastellhagen Sameie I' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 413 870. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Nesbru, 08.04.2024

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kastellhagen Sameie I– side 2

KASTELLHAGEN SAMEIE I
ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 286 888	1 188 460	1 309 000	1 489 000
Andre inntekter	3	255 373	15 324	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 542 261	1 203 784	1 309 000	1 489 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 742	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-79 999	-62 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 063	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 035	-75 023	-79 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-15 200	-15 949	-20 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 831 346	-106 857	-240 000	-156 000
Forsikringer		-167 574	-125 391	-156 000	-182 000
Festeavgift		-56 394	-56 394	-57 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-266 535	-224 783	-256 000	-302 000
Energi/fyring		-47 459	-51 698	-54 000	-54 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 182	-124 727	-130 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-123 226	-111 913	-112 470	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 838 606	-977 540	-1 205 470	-1 200 000
DRIFTSRESULTAT		-1 296 345	226 244	103 530	289 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 666	1 082	0	0
Finanskostnader	12	-123 191	-55 289	-171 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 525	-54 207	-171 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		-1 413 870	172 037	-67 470	83 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 413 870	0		
Reduksjon udekket tap		0	172 037		

KASTELLHAGEN SAMEIE I
ORG.NR. 990 390 312, KUNDENR. 7115

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 666	59
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 138	80 541
Driftskonto OBOS-banken		527 062	223 873
Sparekonto OBOS-banken		83 778	66 354
SUM OMLØPSMIDLER		740 643	370 826
<hr/>			
SUM EIENDELER		740 643	370 826
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 197 399	-783 529
SUM EGENKAPITAL		-2 197 399	-783 529
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 867 018	1 120 798
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 867 018	1 120 798
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 142	11 988
Leverandørgjeld		12 781	21 021
Påløpte renter		18 109	548
Påløpte avdrag		1 992	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 024	33 557
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 643	370 826
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2024

Styret i Kastellhagen Sameie I

Bjørn Håvard Brenna /S/

Patrick Maqueen Ovesen /S/

Marius Hugo Sandem /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 224 920
Garasjeleie	35 568
Parkeringsleie	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 292 888

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 286 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innkrevd til rehabilitering	240 000
Kundeutbytte Gjensidige	15 373
SUM ANDRE INNETEKTER	255 373

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 79 999.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 200
------------------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 200
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperep AS	-1 787 500
------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 787 500
-----------------------------------------------	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-27 813
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-3 762
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 377
-----------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-4 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-6 895
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 831 346
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-182 890
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 060
------------	--------

Renovasjonsavgift	-80 584
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 535
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
-----------	------

Container	-10 400
-----------	---------

Lyspærer og sikringer	-921
-----------------------	------

Renhold ved firmaer	-44 500
---------------------	---------

Snørydding	-33 734
------------	---------

Gressklipping	-27 611
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-564
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 645
Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 226

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 051
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	131
SUM FINANSINTEKTER	5 666

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 675
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 516
SUM FINANSKOSTNADER	-123 191

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000
	379 202
Nedbetalt i år	1 120 798

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 878 139	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 121	
		-2 867 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 867 018

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79342240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Presentasjon av rehabiliteringsprosjekter:

Bytte av inngangsdører til blokkene

Inngangsdørene må byttes på grunn av slitasje, skjevheter og slitte låsemekanismer. Sameiet ved styret er ansvarlig for optimal sikring av eiendommen, som i dette tilfellet gjelder tilgang til byggets eierseksjoner og fellesarealer. Finansiering av nye ytterdører gjøres gjennom innbetaling fra seksjonseierne.

Saken presenteres ved styret.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 7115 Selskapsnavn: Kastellhagen Sameie I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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/264/3273092/gwgiritihw>
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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no