

Æ

# Østreheimsveien 38

0590 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	68
Kort om oss .....	171

### **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

Østreheimsveien 38, 0590 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 86 Bnr. 68 Snr. 33 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 48 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 43 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

BRA-i: 43 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 9 kvm

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

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2004

## TOMT

Eiet tomt 3961 kvm

## PRISANTYDNING

3 890 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel Buchhave Takstdato: 28.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 3 794,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 25 883,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

kr 3 794,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 893 794,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 893 794,-))

-----  
kr 98 520,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 992 314,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 001 564,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 693,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-tv/internett (grunnpakke), trappevask, vaktmestertjeneste, strøm til fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift, vedlikehold mv.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

## EIER

Ethel Jacobine Hafskjærs dødsbo under offentlig skifte.

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Arealeffektiv 2-roms leilighet med garasjeplass og heis. Leiligheten har noe moderniseringsbehov. Boligen inneholder blant annet en lys stue med store vindusflater og en åpen kjøkkenløsning, flislagt baderom og et romslig soverom. Det er utgang fra stuen til en terrasse. Fra terrassen kan du nyte morgensolen og utsikten over nærområdet. Her har du en leilighet med rolig og sjarmerende plassering i et veletablert og familievennlig nabolag på Årvoll.

## Verdt å merke seg:

Østvendt terrasse på 9 kvm med morgensol.

Stedvis modernisering med stort potensial!

Arealeffektiv planløsning.

Garasjeplass.

Kjellerbod på ca. 5 kvm.

Felleskostnader inkl. tv/bredbånd.

Rolig og sjarmerende beliggenhet med lite trafikk.

Markanært.

Kort vei til off.kom.

## PARKERING

Garasjeplass i felles anlegg. Lett tilgang fra samme plan som

leiligheten. Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser i området.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Denne boligen er ideell for de som ønsker en sentral beliggenhet samtidig som de vil ha nærhet til grønne omgivelser!

Leiligheten har en rolig og sjarmerende plassering i et veletablert og familievennlig nabolag på Årvoll. Sameiet grenser til den vakre Lillomarka.

Utenfor døren ligger det fantastiske muligheter for turer og friluftsliv! Du har tilgang til lysløyper med brede stier og grusveier som fører inn i marka. Herfra kan du gå på ski til Linderudkollen eller Lilloseter. Grefsenkollen alpingsenter er kun en kort spasertur unna. Om sommeren kan du nyte sykling, løping og gåturer. Det er også flotte bade- og fiskemuligheter i nærheten av markagrensen.

Isdammen, et vakkert badevann bare 800 meter unna, er perfekt for både barn som vil plaske, foreldre som vil svømme og for de som ønsker å grille og kose seg. Det er også en hytte ved Isdammen som kan leies for arrangementer som barnebursdager. Om vinteren er det et populært sted for skøyter og aking. Det er også flere aktiviteter ved Badedammen, som volleyball, fotball, og skøyter.

Årvoll senter ligger en spasertur unna med dagligvarebutikker, apotek, frisør og kafé. Tonsenhagen Torg med Kiwi og Kaffehjørnet er også innen gangavstand.

Til tross for sin nærhet til marka, er det kun en kort kjøretur til Grünerløkka og Oslo sentrum. Det er gode sykkelveier til sentrum, og et effektivt kollektivtilbud med buss nummer 25, 31 og 33 fra Årvoll (Stig) til sentrum. Buss nummer 31 har hyppige avganger hele uken, hele døgnet.

### BEBYGGELSE

Området består primært av blokkbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 3961 kvm

Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst og stikkveier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer, busker og trær.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

## Innhold

### INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets underetasje, men ligger høyt og fritt i i terrenget. Adkomst via felles inngangsparti (på begge sider av bygget) med trappegang, heis og callinganlegg. Leiligheten inneholder: entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue til østvendt terrasse. Leiligheten disponerer garasje plass og en bod (ca. 5 kvm.) på samme plan som leiligheten. Det er heis i bygget.

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besikket). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

### BODER

En bod på 5 kvm. Denne ligger på samme plan som leiligheten, og er lett tilgjengelig.

## Standard

### STANDARD

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

### Leiligheten:

Leiligheten har behov for modernisering. Bad, vaskerom og toalett fremstår som pent og velholdt. Kjøkkenet er eldre, men funksjonelt. Leiligheten er arealeffektiv og med god planløsning.

### Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en praktisk entré med garderobeskap.

### Kjøkken:

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning er fra samme byggeår med glatte fronter i tremønstret utførelse. Benkeplater av laminat og er nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap, det er også frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og komfyr. Ventilator under overskap og rør av type rør-i-rør. Komfyrvakt. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter plassert i benkeskap i egen nisje. Automatisk lekkasjestopper ved bereder.

### Stuen:

Fin stue med god plass til både sofagruppe, tv-møbler og spisegrupper. Store vindusflater i den gjennomgående lys. Stuen oppleves som hyggelig og romslig.

### Terrassen:

Fra stuen er det utgang til en fin østvendt terrasse på 9 kvm.

### Soverom:

Leiligheten har 1 soverom. Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her er det også et praktisk garderobeskap.

#### **Baderom:**

Baderommet er fra byggeår. Flislagte vegger og flislagt gulv med varme. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant. Speil med overlys med stikkontakt og veggskap over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett og dusj på gulv i hjørnet med skyvedører. Vannrør/fordelerstamme av type rør-i-rør.

#### **Overflater:**

**Gulv:** Tre-stavs parkett.

**Vegger:** Malte slette flater.

**Himling:** Malte flater i entré og malt betong i stue/kjøkken og soverom.

#### **Bemerkelser fra tilstandsrapporten:**

**TG1:** 56%

**TG2:** 35%

**TG3:** 0%

**TGIU:** 9%

#### **Kommentarer fra tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2, TG2:**

**Våtrom - adkomst via entré:** Vannrør, overflater vegger, overflater gulv, membran, tettesjikt og overgang til sluk og fallforhold (gulv) - **se side nr. 8 i tilstandsrapporten.**

**Kjøkken:** Innredning - **se side nr. 9 i tilstandsrapporten.**

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):**

Overflater vegger, overflater gulv og innerdører - **se side nr. 9 i tilstandsrapporten.**

**Elektrisk anlegg:** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - **se side nr. 10 i tilstandsrapporten.**

**Dører og vinduer:** Vinduer - **se side nr. 11 i tilstandsrapporten.**

**Terrasser / platting på terreng:** Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - **se side nr. 11 i tilstandsrapporten.**

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

Det foreligger ferdigattest datert 01.01.2007 som omhandler oppføring av blogg/bygård/terrassehus.

## 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**

Oppvarming med elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -

Energikarakter D

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Inkludert i felleskostnader.

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

#### **EIENDOMSSKATT**

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

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

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

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

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 2 693,- pr.mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv/internett (grunnpakke), trappevask, vaktmestertjeneste, strøm til fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift, vedlikehold mv.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. De ble sist justert 1. januar 2024 med en økning på 8%. Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via [www.telenor.no](http://www.telenor.no) eller telefon 815 55 520. Telenor ber alle nye kunder om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner om at utlevert utstyr følger leiligheten.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Sameiet har ingen gjeld per d.d.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i fellesgjeld etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 76693911

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 965 106,- Som sekundærbolig Kr. 3 667 403,-

## **SAMEIE**

Sameie: Østreheim Boligsameie, Orgnr: 988556599  
Sameiet består av 46 seksjoner og har felles tomteareal.

## **FORRETNINGSFØRER**

BORI BBL

## **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer, inkl. oppganger, er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Se vedteker for nærmere opplysninger.

### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo under offentlig skifte. Det må legges til grunn at bostyrer/boet ikke har kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/ryddet i forbindelse med overtakelsen.

### **RADONMÅLING**

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

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

### **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 har adkomst via offentlig vei.

### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-3964 datert 07.05.2003 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Tomten i Østreheimsveien 28 A (ridesentertomten som ligger mellom Årvollskogen og Grefsenkleiva) er i dag regulert til bygging av ridesenter.

Ridesentertomten er for øvrig solgt til entreprenørselskapet Vedal AS. Eier av tomten ønsker å utvikle eiendommene gnr. 86, bnr. 1001 og deler av 458 til boligformål. Forslaget legger til rette for et boområde bestående av ca. 330 boenheter. Bebyggelsen organiseres i åpne tun i 2-6 etasjers høyde som trappes ned mot randsonen, med gjennomgående grønnstruktur i nord-/sørlig og øst-/vestlig retning. Fylkesmannen gav tillatelse til oppstart av planarbeid 25. september 2020 og på oppstartsmøtet som ble avholdt i august 2020 sier Plan- og Bygningsetaten at de er åpne for å se på en omregulering av tomten. Utbygger varslet oppstart av planarbeid 30.10.2020. Per 06.01.2023 er det sendt planforslag til offentlig ettersyn og per 15.02.2023 ble det bedt om flere opplysninger for å fortsette behandling av planforslaget.

Per 31.01.2024 ber Plan- og bygningsetaten Sykehjemsetaten avklare om det er aktuelt med sykehjem eller demenslandsby i Østreheimsveien 28A, og om kommunen bør utarbeide alternativt planforslag.

For videre informasjon ta kontakt med megler eller se saksnummer 202003584 hos Plan- og Bygningsetaten.

Bymiljøetaten har startet et arbeid for å regulere dagens alpinanlegg i Trollvannskleiva og Grefsenkleiva. Det foreligger planer om ny stolheis, ny varmestue samt utvidelse av løypene. Forslagsstiller planla å sende inn planforslaget vinter/vår 2023, men i mai 2023 er det bedt om utsatt frist. Se saksnummer

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

kr 3 794,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 893 794,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 893 794,-))

-----  
kr 98 520,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 992 314,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 001 564,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### 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:

Foto. Fakturert (Kr.3 550)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 893 794,-) (Kr.46 725,53)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Visningshonorar/overtagelse kr 2500,- (Kr.5 000)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Oppløft finn.no/relansering (bo) (Kr.2 200)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 900)

Markedspakke (Kr.22 500)

Oppgjør (Kr.7 500)

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

### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0301

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

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

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

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

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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



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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

## **LOVANVENDELSE**

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

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

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

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

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

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

## **HVITVASKING**

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

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

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF Kjetil Borgersrud

### **SAKSBEHANDLERE**

Kjetil Borgersrud  
EIE Sandvika  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 91 79 65 30 / E-post: [kbo@eie.no](mailto:kbo@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?























































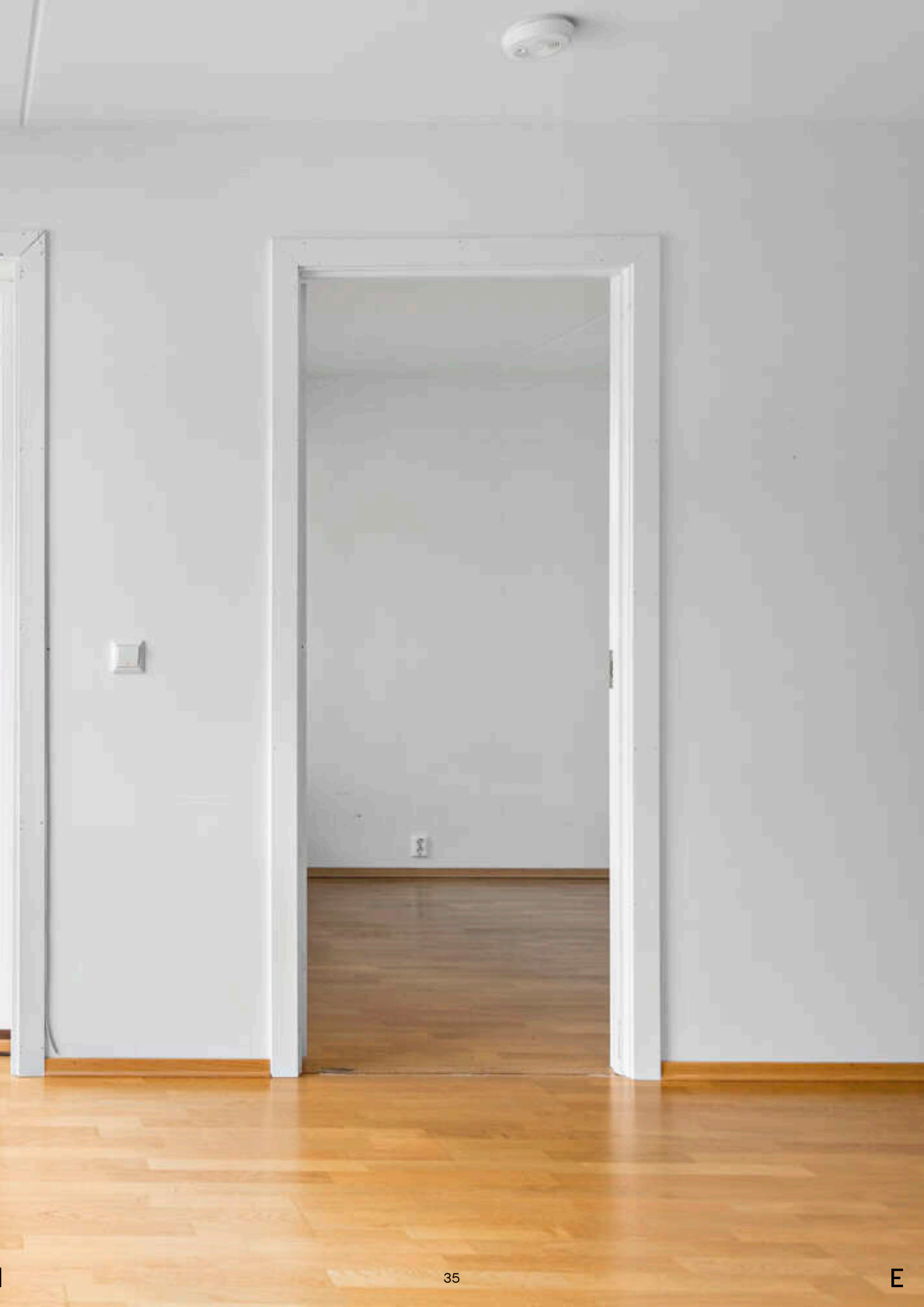


























XENZ

STAIN WOOD

Likewise



gorenje

















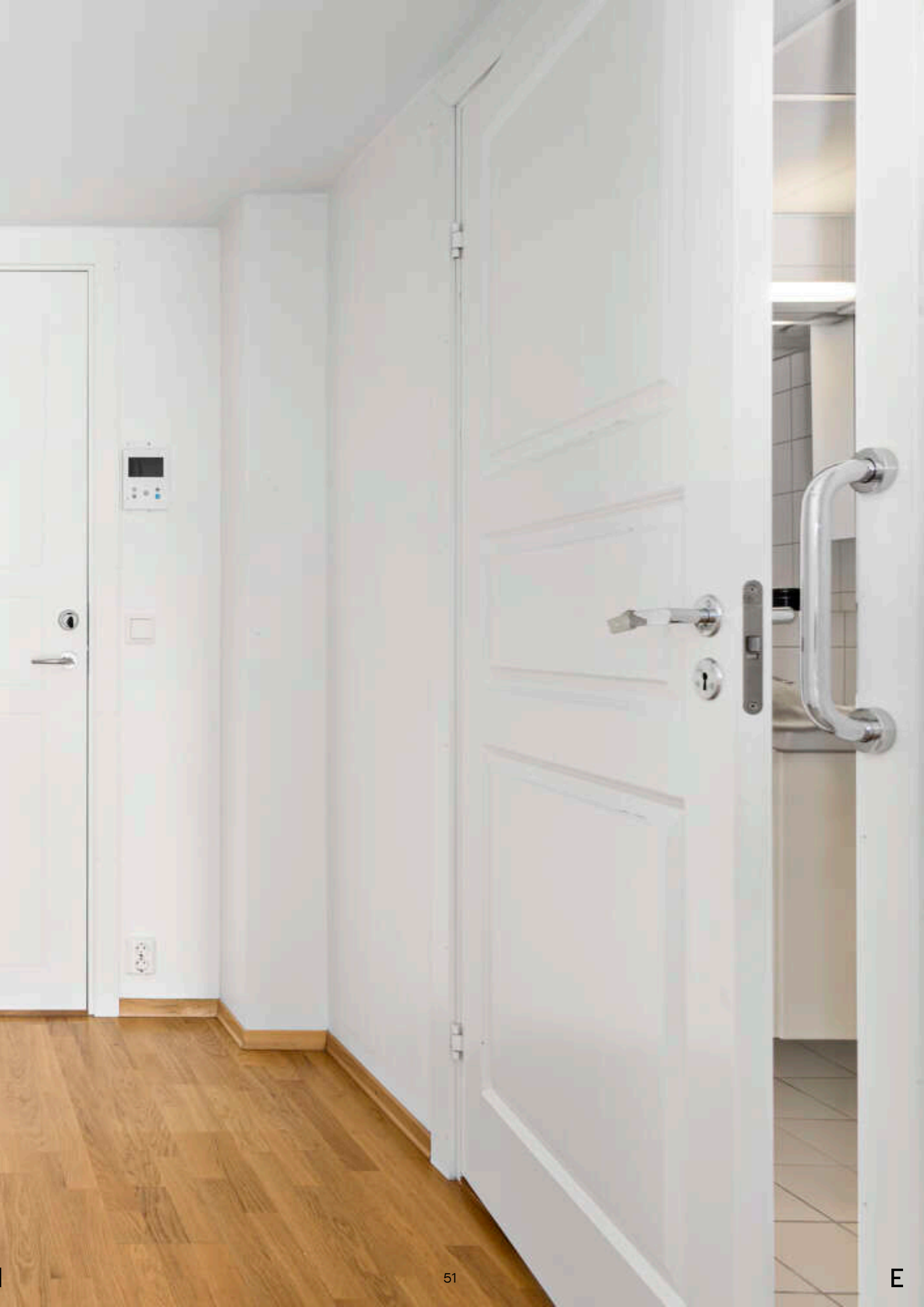




























38







# BAKKEKART

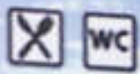
● Du er her  
You are here





P  
400

Grefsenkollen Restaurant



OSLO SKISENTER  
GREFSENKOLLEN

www.osloskisenter.com



P  
100

Billettkontor

Trollvannstua

Skiutleie

Løyper

- 1 — Tilbringerbakken
- 2 — Familiebakken
- 3 — Grefsenkleiva
- 4 — Trollkleiva
- 5 — Barnebakken
- 6 — Skileikområde
- 7 — Terrengpark
- Ake- og turløype

Heiser

- A — Tilbringeren
- B — Grefsenheisen
- C — Trollvann 1
- D — Trollvann 2
- E — Skiband
- F — Skiband



LÖYTY

Lilloseter 7,5

Trollvannstua 2

Linderudkollen 2

LÖYVE



Linnerudkollen 2,5

Lilloseter 8,5























Østreheimsveien 38, 0590 OSLO

Leilighet - Underetasje



Ordernr. 15057748

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240301		
Adresse	Østreheimsveien 38				
Postnr.	0590	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ethel Jacobine Hafskjær		
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Advokat Randi Birgitte Bull		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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



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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar:

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I**

#### **SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

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


Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 24/09/2024 16:06:36 (EES-versjon: 2)

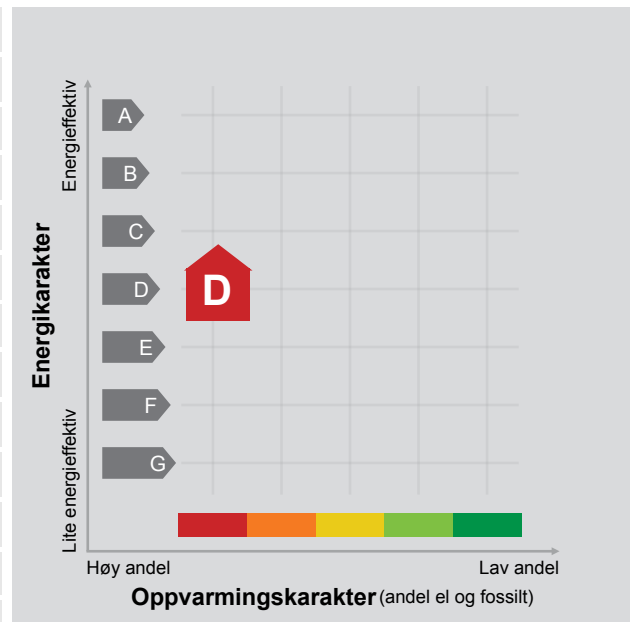
**Bull & Co Advokatfirma AS**  
Universitetsgata 9, 0164 Oslo  
Postboks 6604 St. Olavs pl., 0129 Oslo

På vegne av Randi B. Bull,  




# ENERGIATTEST

Adresse	Østreheimsveien 38
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81770883
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	e73f6e8b-bec8-42c6-899f-3f6815018a00
Dato	11.06.2024



**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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Redusér innetemperaturen**

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	43
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Østreheimsveien 38  
Postnummer: 0590  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: U0102  
Dato: 11.06.2024 8:36:16  
Energimerkenummer: e73f6e8b-bec8-42c6-899f-3f6815018a00

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 86  
Bruksnummer: 68  
Seksjonsnummer: 33  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81770883

## 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: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: 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 19: 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. m<sup>2</sup>.




 Returneres til  
 Krogsveen AS  
 Boks 101  
 1319 Bekkestua

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken


1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0302	Oslo	86	68		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
962383149	Bundebygg AS	1/1

3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	78	B 6	13	B 51	B 6	25	B	106	B	37	B 63	B 49						
2	B	51	B 6	14	B 55	B 6	26	B	51	B	38	B 79	B 50						
3	B	52	B 6	15	B 25	B 6	27	B	51	B	39	B 81	B 51						
4	B	90	B	16	B 84	B	28	B	87	B	40	B 75	B 52						
5	B	51	B	17	B 51	B	29	B	86	B	41	B 63	B 53						
6	B	75	B	18	B 51	B	30	B	51	B	42	B 91	B 54						
7	B	90	B	19	B 87	B	31	B	87	B	43	B 81	B 55						
8	B	51	B	20	B 25	B 6	32	B	73	B 6	44	B 75	B 56						
9	B	75	B	21	B 84	B	33	B	43	B 6	45	B 63	B 57						
10	B	135	B	22	B 51	B	34	B	59	B 6	46	B 91	B 58						
11	B	25	B 6	23	B 51	B	35	B	81	B 6	47		B 59						
12	B	84	B 6	24	B 87	B	36	B	76	B 6	48		B 60						

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	3172	= nevner:	3172
--------------	------	-----------	------

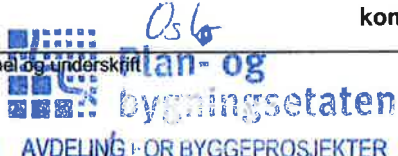
4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 85352 Tinglyst: 10.12.2004 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 4/11-04	Partenes underskrift: For Bundebygg AS	<i>Knut Bunde</i>	<i>Wen Berntsen</i>
SF0217 Elektronisk utgave		Knut Bunde	Wen Berntsen

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameienes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oso, den 4/11-04	BUNDEBYGGA Ivor Bennecke Ivar Bennecke Knut Bennecke Knut Bennecke	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
86	68
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
8/12-04	 ASB [Handwritten signature]

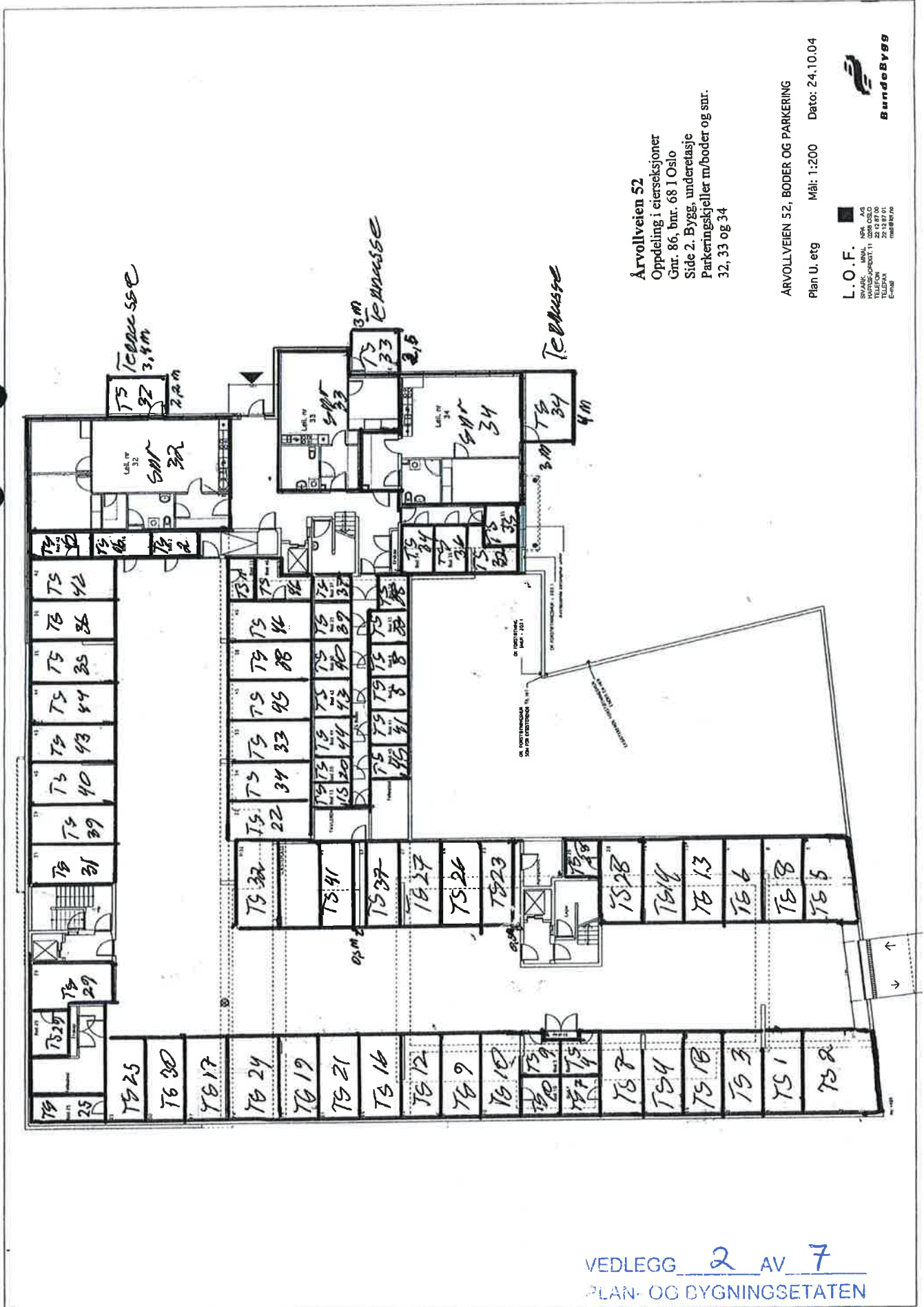
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
4/11-04	
for Bundebygg AS	







**Arvollveien 52**  
Oppdeling i eierseksjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 2. Bygges, underetasje  
Parkeringskjeller m/boder og snr.  
32, 33 og 34

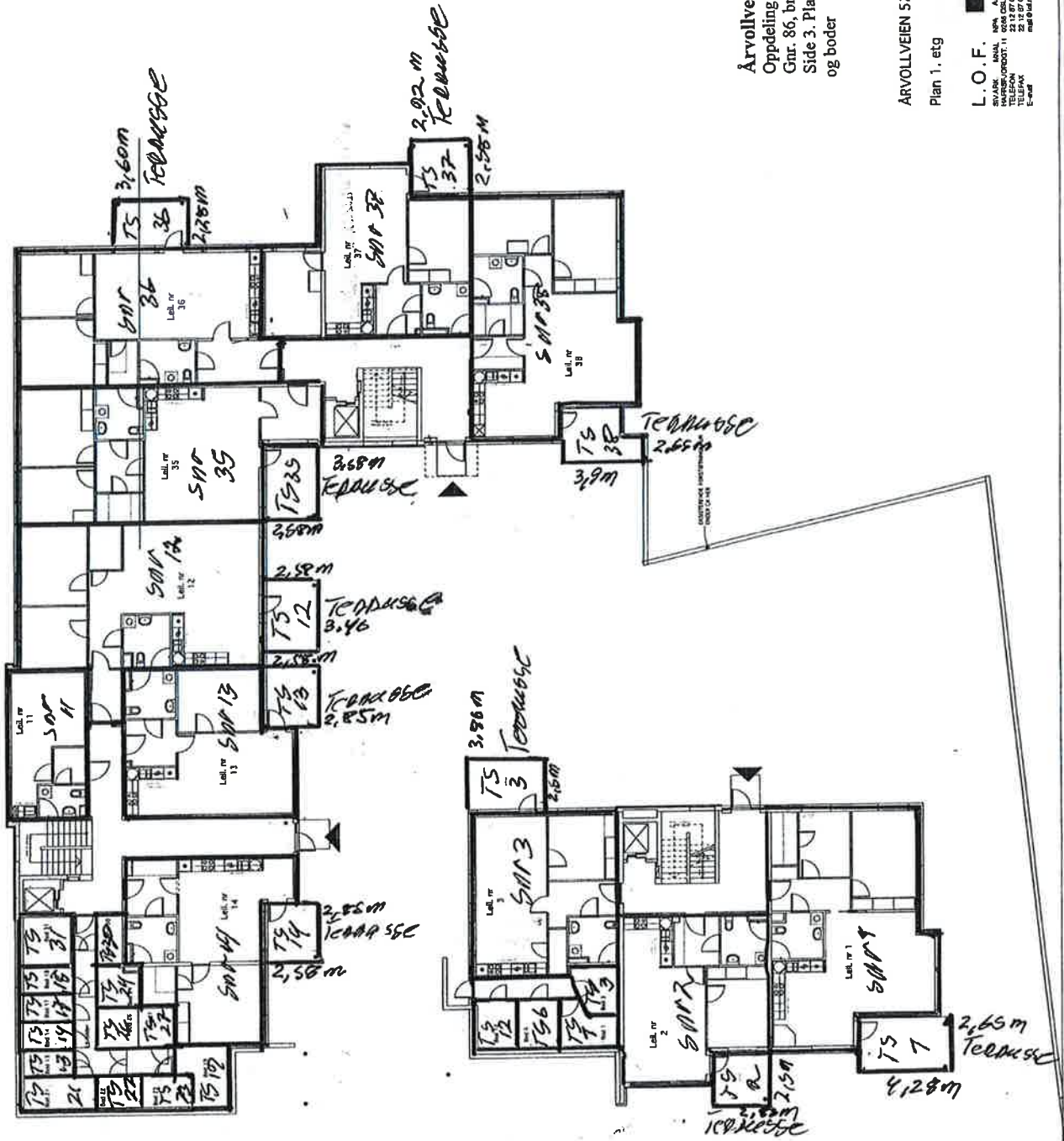
ARVOLLVEIEN 52, BODER OG PARKERING  
Plan U. etg Mål: 1:200 Dato: 24.10.04

**L.O.F.**  
Lars O. Fjell  
BYGGEKONTORETT  
KONGSVEIEN 11  
0218 OSLO  
TELEFON 22 13 87 00  
FAX 22 13 87 01  
E-MAIL l.fjell@lof.no

**BurdøBygg**







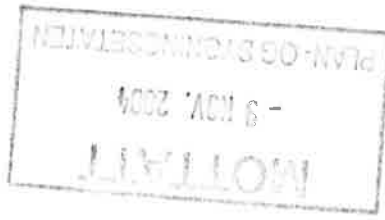
**Årvollveien 52**  
Oppdeling i eierseksjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 3. Plan 1. etasje med seksjon  
og boder

ARVOLLVEIEN 52, BODER OG PARKERING  
Plan 1. etg Mål: 1:200 Dato: 24.10.04

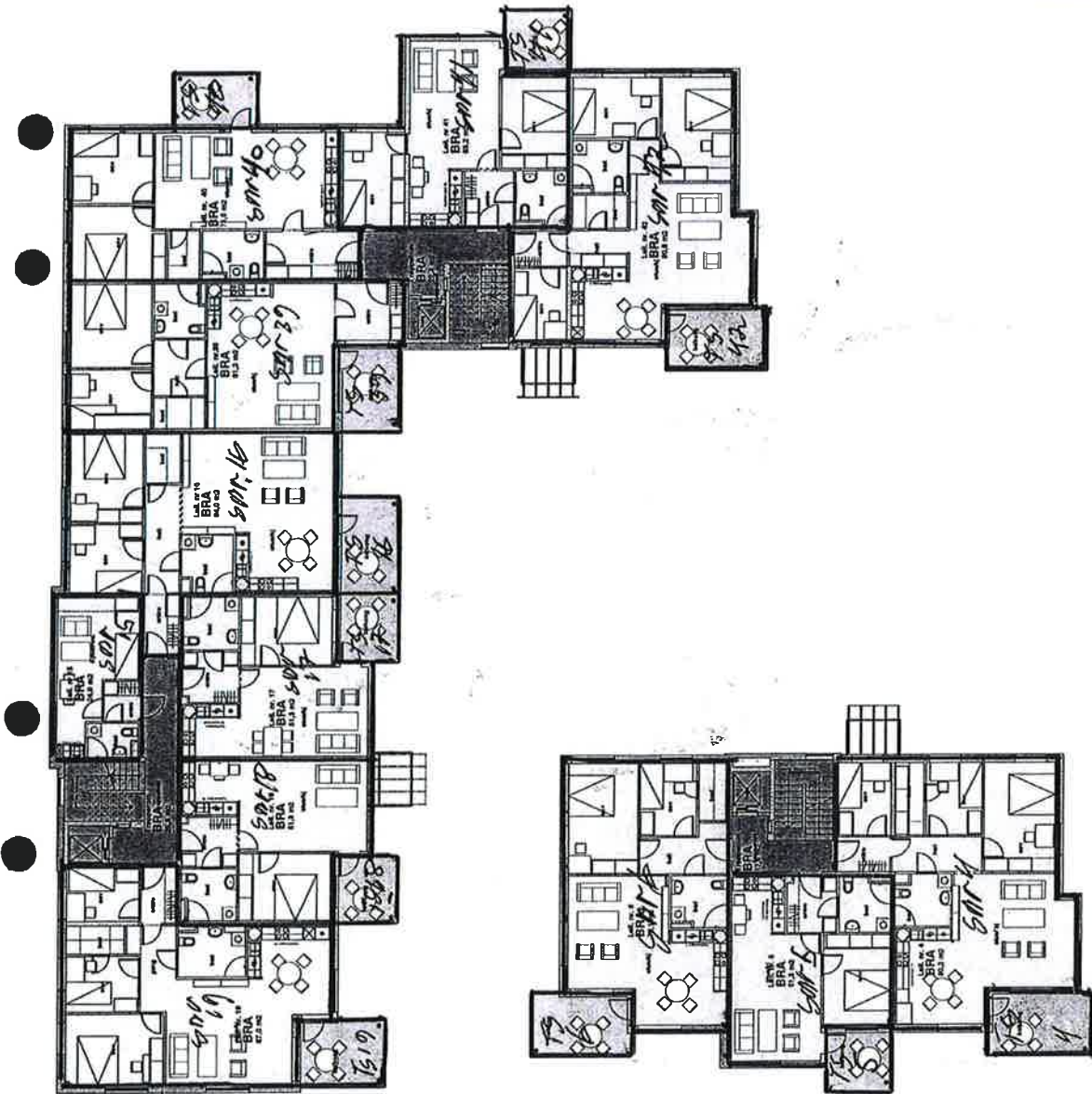
**L.O.F.**  
SIVILARK. NINA AS  
KONSTRUKT. OG BYGGEFYSIKK  
INNSPISNINGSDOK. 11  
TELEFON 22 15 87 01  
E-MAIL mof@lof.no

**BundeBygg**

VEDLEGG 3 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER







Arvollveien 52  
Oppdeling i etersesjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 4. Plan 2. etasje med seksjoner

ARVOLLVEIEN 52

Plan 2. etg Mål: 1:200 Dato: 15.09.04

L.O.F.  
LÅNDE, MAIL, NPA, AIC  
HAFSLUNDVEI 11  
0212 OSLO  
TELEFON 22 19 81 01  
TELEFAX 22 19 81 02  
E-MAIL



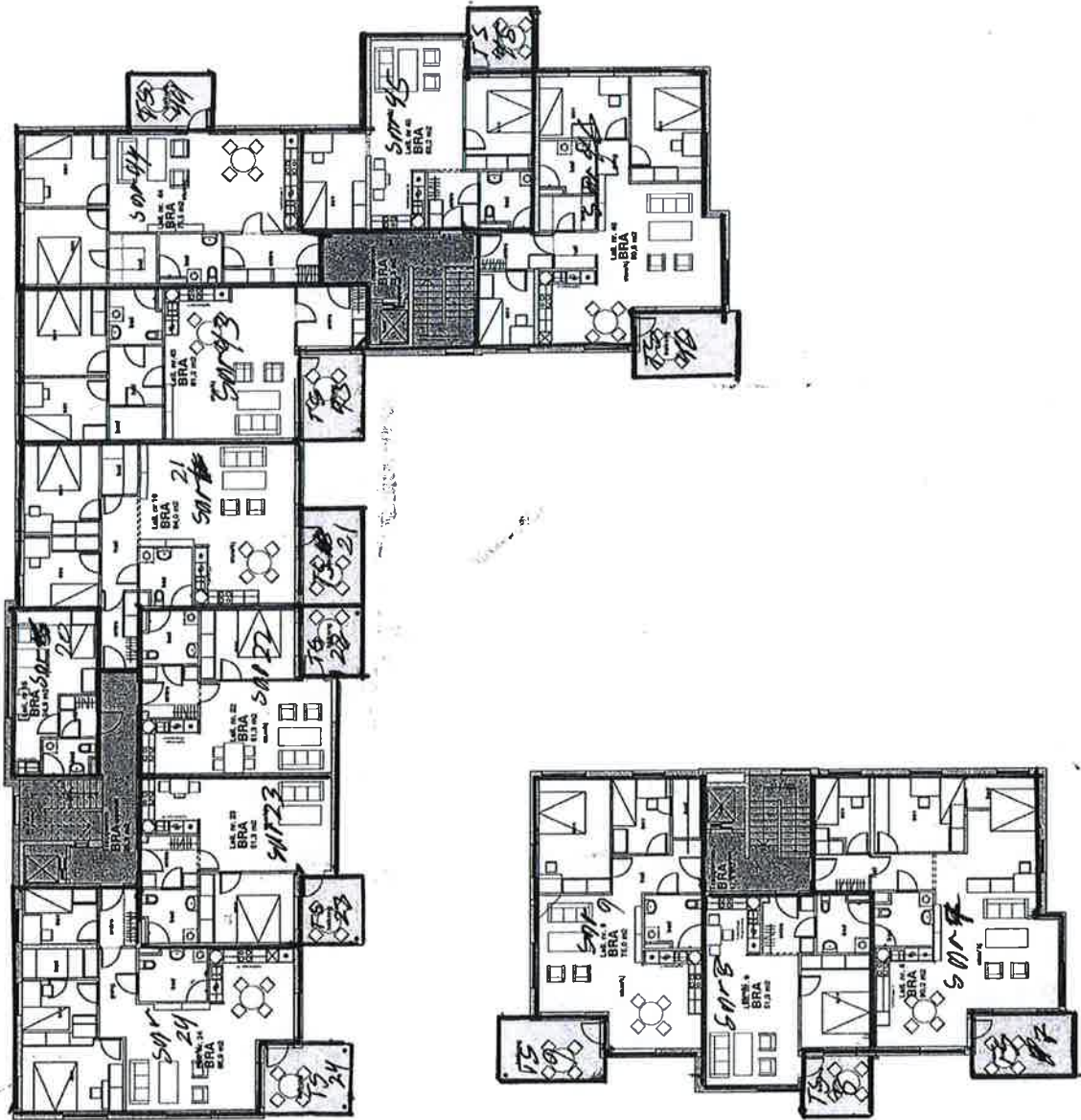




Årvollveien 52  
Oppdeling i eierseksjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 5. Plan 3. etasje med seksjoner

ARVOLLVEIEN 52  
Plan 3. etg. Mål: 1:200 Date: 15.09.04

L.O.F.  
SIVILARK. BNA AS  
KONGSVEIEN 11  
0153 OSLO  
TELEFON 22 12 62 00  
FAX 22 12 62 01  
E-POST l.of@lof.no

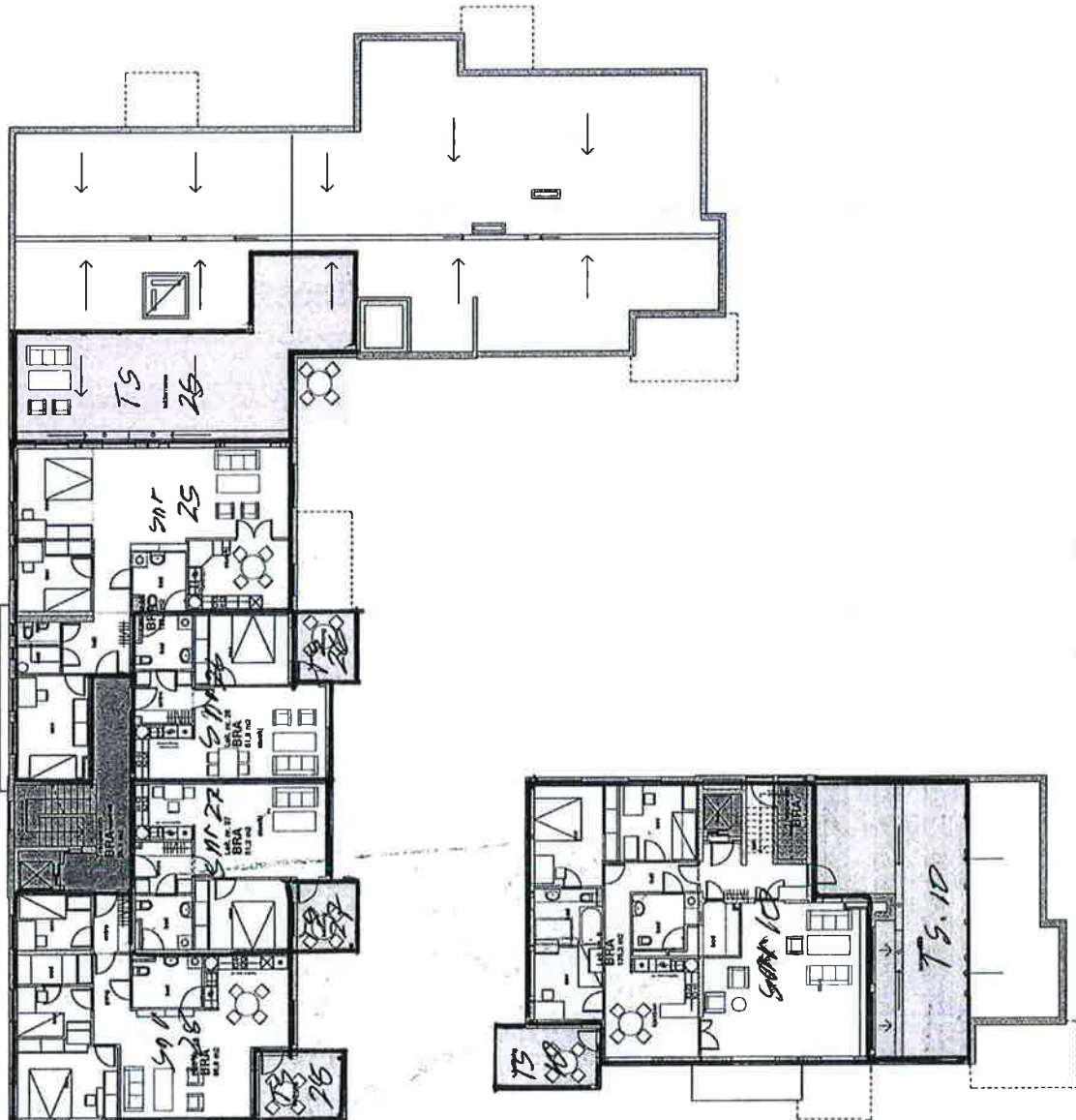


Årvollveien 52  
Oppdeling i eierseksjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 6. Plan 4 etasje

ÅRVOLLVEIEN 52  
Plan 4. etg. Mål: 1:200 Dato: 15.08.04

L.O.F. AS  
KARTVERKET  
BYGGESAKSBEHANDLING  
TELEFON 22 12 87 00  
E-POST KONTAKT@LOF.NO

BUNDEBYGG



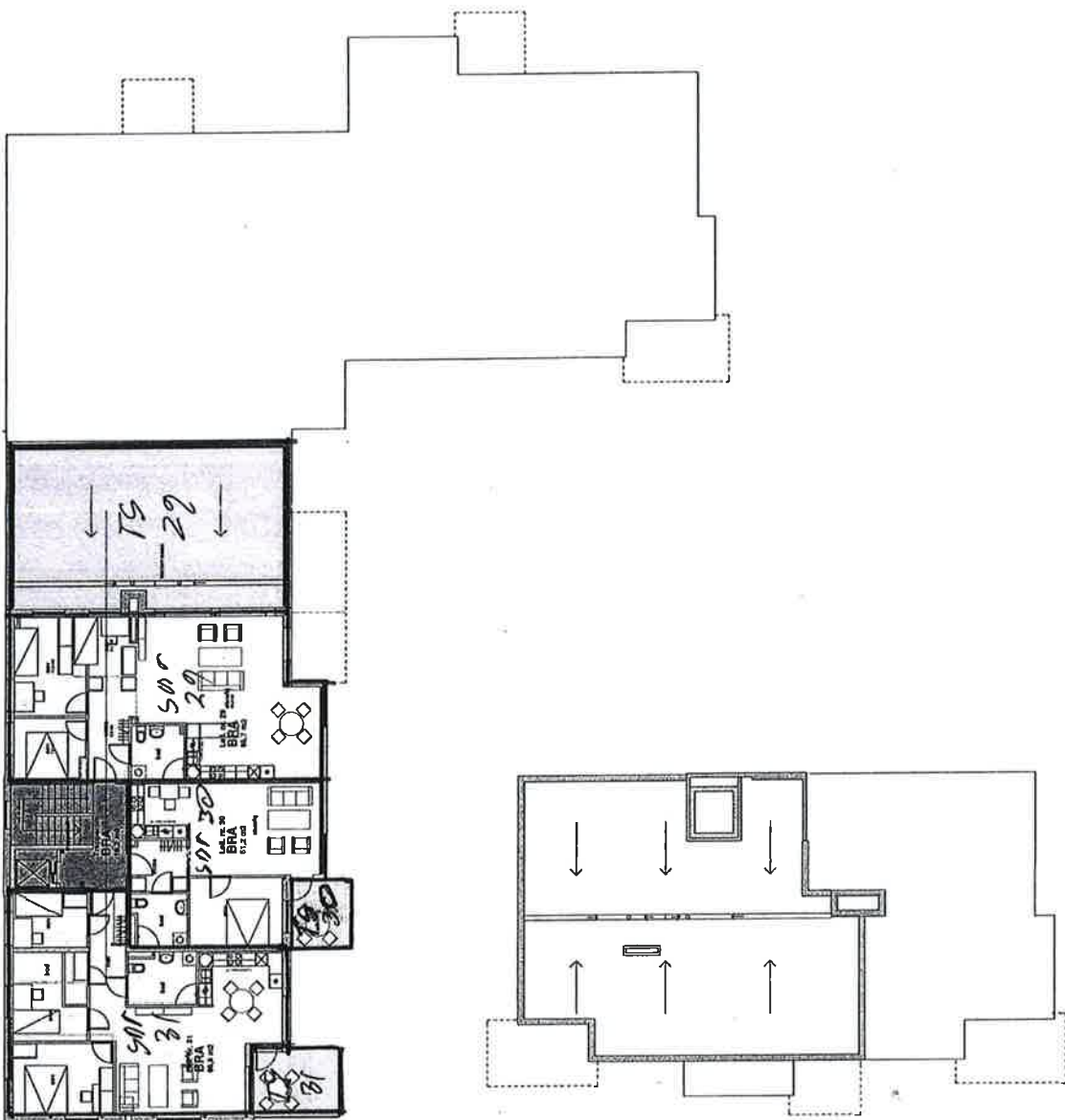

VEDLEGG 6 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Årvollveien 52  
Oppdeling i etersesjoner  
Gnr. 86, bnr. 68 I Oslo  
Side 7, Plan 5 etasje med seksjoner

ÅRVOLLVEIEN 52  
Plan 5. etg Mål: 1:200 Dato: 15.09.04

**L.O.F.**  
Landskapsarkitekt  
Landskapsarkitekt 11  
22 12 00  
E-post: l.of@lof.no  
www.lof.no



VEDLEGG 7 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PLAN- OG BYGNINGSSETNINGEN  
- 9 NOV. 2004  
MOTTATT

•  
•

•

•

•

•

•  
•



MOTTATT  
- 9 NOV. 2004  
PLAN- OG BYGNINGSSETJEN





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Østreheimsveien 38  
0590 OSLO  
Gnr./Bnr.: 86/68  
Seksjonsnr. : 33  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 48 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 48 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.05.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150



# 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 trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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 kypekjelleren 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	28.05.2024
Referansenummer	15057748
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0301
Hjemmelshaver/selger	Hildegard Larsson/Ethel Jacobine Hafskjær
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	07.06.2024 11:30

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Østreheimsveien 38
Postnummer/sted	0590 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	86/68
Seksjonsnr.	33
Tomt	Eiet tomt: 3959 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Østreheim Boligsameie, beliggende i Bydel Bjerke, Oslo kommune. Sameiet består av 46 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst og stikkveier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer, busker og trær.

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via felles inngangsparti med trappegang, heis og callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Utgang fra stue til østvendt terrasse.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.



## 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 - adkomst via entré		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	

# 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	43			43	9
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.				Terrasse.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	43	5		48	9
<b>Total bruksareal: 48 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Terrasse målt til 9 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, merket nr. 33, på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder 43 m<sup>2</sup> P-rom og 0 m<sup>2</sup> S-rom.



# Rapport

## Våtrom - adkomst via entré

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket systemhimling. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys med stikkontakt og veggskap over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusj på gulv i hjørnet med skyvedører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling.

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

Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

### TG 2

Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).
Overflater vegger	Elastiske flisfuger i dusjsonen har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak. Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Bør holdes under oppsikt for å se etter eventuell videreutvikling og eventuelt behov for utbedrende tiltak.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG 2 gjelder: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
 TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Kjøkken

---

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i tremønstrert utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og komfyr. Ventilator under overskap. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap. Automatisk lekkasjestopper ved bereder.

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

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon

### TG 2 Innredning

Innredning	Innredning bærer noe preg av slitasje. Stedvis nerker/hakk/riper på fronter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
------------	--

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

---

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malte slette flater. Nedsenket himling med malt flate i entré. Himlingsflater med malt betong i stue/kjøkken og soverom. Profilerte hvite innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Garderobeskap i entré og på soverom.

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

Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

### TG 2

Overflater vegger	Stedvis merker på veggflater. Overflatebehandling bør påregnes.
Overflater gulv	Gulvflater bærer noe preg av slitasje. Stedvis hakk/merker/riper i parkett. Nyanse forskjeller på parkett i stue. Overflatebehandling/oppgraderinger bør påregnes.
Innerdører	Det er slitasje på innerdører og manglede terskler. Oppgraderinger kan vurderes.

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt dekke mot grunn.

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/kjøkken og soverom.

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

Skjevhetsmåling


### Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 4 mm i stue/kjøkken og ca. 3 mm i soverom.
-----------------	--

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

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert i skap ved kjøkken. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling på bad. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

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

 **TGIU**

Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré og bad 2,17 meter. Øvrige rom 2,43 meter.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.


Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent.

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: Ukjent.

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



# Brann

---

Leiligheten har brannslange plassert under oppvaskkum på kjøkken. Røykvarslere i leiligheten.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

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

 **TG 2**      Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

TG2 gjelder vindu ved stue. Det er stedvis malingsavflassing på karm/ramme. Overflatebehandling/oppgradering bør vurderes.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til østvendt terrasse på 9 m<sup>2</sup>. Terrassen har støpt dekke og rekkverk av stål. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm. Utebelysning og stikkontakt på vegg.

 **TG 2**      Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

## 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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er 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

Fremlagt, signert og datert 27.05.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige ikke vurderer:

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

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





Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]

INSTALLATØR		ADVARSEL!	
ELEKTRO EKSPERTEN AS Hvemsveien 2B 2013 Skjetten TEL: 63 84 36 50		Arkivert av et autorisert ansvarlig for bruk av ikke godkjente skaptype Faktisk overrøst har plikt til å undersøke forholdet til pålitelighetsplanen.	
TILKOB. 2.FAS.			
KURSFORTEGNELSE			
KURS NR.	TEKST	SIKR. AMP.	LEDN. TVERRSN.
1	HØVEDBRYTER	40	2x10mm <sup>2</sup>
2	KOMFYR	20	2x4mm <sup>2</sup>
3	LYS OG STIKK KJØKKEN	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
4	STIKK FOR VANN VARMER	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
5	STIKK OPPVASKEMASKIN	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
6	LYS OG STIKK SOV, BOD OG GANG	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
7	JORDFELTBRYTER Områ FOR KURS 8-9-10	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
8	LYS OG STIKK STUE OG TERRASSE	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
9	STIKK VASKEMASKIN	16	2x2,5 mm <sup>2</sup>
10	BAD	16	2x2,5mm <sup>2</sup>
11			
12			
13			
14			
15			

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap ]



Våtrom - [Hovedsluk ]



Våtrom - [Hjelpesluk ]



Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm

Telefon: 23 89 10 20

post@s-f.no

[www.sebraforvaltning.no](http://www.sebraforvaltning.no)

Orgnr: 989 987 011 MVA

Registrert i Foretaksregistret

Sandvika Eiendomsmegling AS

EIE Sandvika

v/Kjetil Borgersrud

[WM264\\_3001928@usermail.webmegler.no](mailto:WM264_3001928@usermail.webmegler.no)

Deres Ref 7837845 / 264/3001928/36-24-0301

Lillestrøm, 28.05.2024

Viser til bestilling av 26.05.2024

### **Dokumenter som medfølger full meglerpakke:**

Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/beboerregler

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

### **Eier i henhold til vårt register:**

Hafskjær, Ethel Jacobine

**Seksjonsnummer:** 33

**Adresse:** Østreheimsveien 38, 0590 OSLO

### **Opplysninger om boligselskapet:**

**Boligselskapet:** Østreheim Boligsameie

**Gnr/Bnr:** 86 / 68

**Kommune:** OSLO

**Organisasjonsnummer:** 988556599

**Organisasjonsform:** Eierseksjonssameie

**Styregodkjenning:** Nei

**Forkjøpsrett:** Nei

**Parkering:** . Forretningsfører er ikke kjent med sameiets parkeringsordninger

**Eierskifte:** Melding til styret og forretningsfører

**Forsikringsselskap:**

Gjensidige Forsikring ASA

76693911

**Selskapets lån:** Sameiet har ingen lån

**Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler**

**Økonomiske opplysninger om seksjonen:**

**Spesifikasjon felleskostnader:** Totalt 2 693,00 kr Månedlig

Felleskostnader 2 693,00

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

**Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.**

**Ligningsposter pr. 31.12.2023**

Formue Kr. 25 883

Gjeld Kr. 3 794

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

**Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:**

- Festetomt: Nei
- Dyrehold: Se eget punkt under beboerregler, side 3
- Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på tlfon 99 62 56 08.
- Tv/bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via [www.telenor.no](http://www.telenor.no) eller telefon 815 55 520. Telenor ber alle nye kunder om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner om at utlevert utstyr følger leiligheten.

**Eierskiftemelding:**

Eierskiftegebyr : kr 6 385,- inkl mva, faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

**Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.**

Melding om ny eier sendes til:

[post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

**Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder**

**Kontakt informasjon til styrets leder:** Helene Wangberg , [wangb@online.no](mailto:wangb@online.no) 92207846



Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer. **Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.**

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til  
tlf: 23 89 10 20 eller [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

**Annen informasjon:** *Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.*

Med vennlig hilsen

**BORI BBL**

Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle

Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader



Telefon: 23 89 10 20 / 63 89 02 00



# Innkalling til ordinært årsmøte 02.05.2024 for Østreheim Boligsameie.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:  
<https://meet.google.com/aya-kdfh-spf>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Det er selvsagt mulig å samle seg hos naboen, men for å stemme må man logge seg på elektronisk. Det er kun én stemme pr seksjon, og avstemming vil skje elektronisk.

Vi vil registrere oppmøte i begynnelsen av møtet. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt i så fall vedlagte fullmaktsblankett.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Vennlig hilsen styret

## Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Jarle H Engebretsen velges til møteleder og referent. Helene Wangberg og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsberetning

Vedlegget inneholder i tillegg årsregnskapet og budsjettet for 2024

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 205 192 kr (mot budsjett 2 205 945 kr)

Utgifter: 1 938 460 kr (mot budsjett 1 966 325 kr)

Resultat: 302 737 kr (mot budsjett 253 720 kr)

Resultatet er omtrent på budsjett. Kostnadene har vært noe lavere enn forventet og finansinntekter har vært omtrent 20 000 kr mer enn forventet.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

#### Mot

"Forslag avvises"

## Sak 4: Personvalg

Styreleder er ferdig med sin periode og ny styreleder må velges. Helene stiller til valg som styreleder og nytt styremedlem må derfor velges for en ny periode.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Helene Wangberg



Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Andrea Myhrstuen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ove André Østby

## Sak 5: Styrehonorar

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023/2024 skal være kr 138.000 slik det ble vedtatt for perioden 2022/2023. Fordelingen er 29 % pr styremedlem og 42% til styreleder.

### Mot

"Forslag avvises"

## ÅRSBERETNING FOR 2023

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 02.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Jarle Haldsrud Engebretsen	2022 (2 år)
Styremedlem:	Lisbeth Borg	2023 (2 år)
Styremedlem:	Helene Wangberg	2023 (2 år)
Varamedlem:	Ove André Østby	2023 (1 år)

Sameiets styre består av 2 kvinne og 2 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 46 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 86 bruksnr. 68 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 556 599.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 99 62 56 08.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor kundeservice via [www.telenor.no](http://www.telenor.no) eller telefon 815 55 520.

Telenor ber alle nye beboere om å registrere seg hos kundeservice på tlf 915 09 000. Minner også om at utlevert utstyr følger leiligheten.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76693911.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000, som er en økning med kr 2 000 fra 01.01.2024.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 846 for 2022.

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

#### **Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

**Reparasjon av bommen til gårdsrommet:** På grunn av slitasje og en lite hensiktsmessig innfesting løsnet bommen fra betongkanten. Styret fikk vaktmester til å støpe et nytt fundament og montere på bommen på dette.

**Vedlikehold av inngangspartiene:** Etter montering av nye dører og automatikk og fjerning av panelovnene var det behov for å pynte opp inngangspartiene. Det er gjennomført sparkling og maling av inngangspartiene samt installasjon av nye stikkontakter.

**Vedlikehold av søppelskur og tak over inngangsparti:** Flere bord på søppelskuret og i utvendig takutstikk over inngangspartiene var råtne og måtte byttes. Styret har byttet ut bordene. De skal etter planen males i sommer.

**Ny ladeløsning for elbilladere i sameiet:** Som følge av at Fortum avvirket sin tjeneste for organisering av ladeløsninger for borettslag og sameier måtte sameiet bytte ladeleverandør. Vi har ny avtale med Movel. For den enkelte innebærer dette at man nå må tegne et eget abonnement med Movel for å bruke laderen på sin garasje plass. Movel selger strøm til spotpris med et fast månedsgebyr i tillegg. Installasjon av nye ladere gjøres fortsatt av Smart elektro AS.

**Nye stikkontakter i garasjen:** Styret har montert tre doble stikkontakter i garasjen. Disse er ment for bruk til støvsugning av biler og mindre kraftkrevende oppgaver. Lading av elbiler skal ikke forekomme på disse kursene.

**Vannlekkasjer i garasjeanlegget:** I løpet av perioden har det vært to vannlekkasjer fra taket i garasjeanlegget. Årsakene ser ut til være rørbrudd, og det ser foreløpig ut til dekkes av sameiets forsikring.

**Synkehull:** Etter forrige årsmøte ble det meldt om et «synkehull» på plenen mot ridetomta. Hullet ble undersøkt av fagkyndige fra forsikringsselskapet i tilfelle det skulle være fare for skader på eiendommen. Hullet hadde trolig oppstått på grunn av regnvær, og det ble konkludert med at et ikke var fare for skader på eiendommen. Hullet ble fylt igjen.

**Internkontroll elektrisk anlegg:** Smart elektro har gjennomført sin årlige internkontroll på vårt elektriske anlegg. Sameiet fikk ingen anmerkninger etter kontrollen.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 2 205 192, omtrent på linje med budsjett. Det ble ikke inntekt på oppstart av elbillading i 2023, som budsjettert med.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 1 938 118, og er omtrent på høyde med budsjett.

Resultatet for året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 266 732 og kr 302 737 etter finansposter.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

#### **BUDSJETT 2024**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

Budsjettet ligger vedlagt og er basert på en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.24.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 355 477.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

#### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2023.

#### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Det er tatt høyde for 7% ihht skadefrekvens.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune 2023:**

Renovasjonsavgiften økes med 8%

Vann- og avløpsavgiften økes med 20%.

#### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 27.03.2024

Styret i Østreheim Boligsameie

Jarle Haldrud Engebretsen  
Styreleder

Lisbeth Borg  
Styremedlem

Helene Wangberg  
Styremedlem

Til årsmøtet i Østreheim Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Østreheim Boligsameie som viser et overskudd på NOK 302 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Øvrig informasjon*

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

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



### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 2. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Østreheim Boligsameie

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		2 205 192	2 203 945	2 187 552
Andre inntekter		0	2 000	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>2 205 192</b>	<b>2 205 945</b>	<b>2 189 552</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	4	988 118	1 041 100	949 404
Vedlikeholdskostnader	5	510 248	458 000	778 508
Honorarer	6	88 815	81 630	85 144
Forsikringer	7	157 878	163 000	140 133
Andre kostnader	8	35 944	65 137	23 075
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 938 460</b>	<b>1 966 325</b>	<b>2 133 722</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>266 732</b>	<b>239 620</b>	<b>55 830</b>
Finansinntekter	9	36 005	14 100	20 032
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>36 005</b>	<b>14 100</b>	<b>20 032</b>
<b>Resultat</b>		<b>302 737</b>	<b>253 720</b>	<b>75 862</b>



# Østreheim Boligsameie

## Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		0	3
Andre kortsiktige fordringer		0	1 954
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	339 280	144 629
Bank	11	1 570 014	1 297 540
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 909 294</b>	<b>1 444 125</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 909 294</b>	<b>1 444 125</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		1 605 559	1 302 822
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 605 559</b>	<b>1 302 822</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		267 770	90 270
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 835	29 130
Annen kortsiktig gjeld		12 130	21 903
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 735</b>	<b>141 303</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 909 294</b>	<b>1 444 125</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 909 294	1 444 125
Kortsiktig gjeld		303 735	141 303
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 605 559</b>	<b>1 302 822</b>

Oslo, 22.03.2024  
Styret for Østreheim Boligsameie

Jarle Haldsrud Engebretsen  
Styreleder

Lisbeth Borg  
Styremedlem

Helene Wangberg  
Styremedlem

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneoptak i sameiet, vil låneoptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

**Omløpsmidler og kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**Ansatte**

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

**Egenkapital**

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

**Inntekter**

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

**Note 2 Inntekter**

Felleskostnader	2 205 192
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 205 192</b>

**Note 3 Lønnskostnader**

Styrehonorar	138 000
Arbeidsgiveravgift	19 458
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>157 458</b>

**Note 4 Driftskostnader**

Offentlige avgifter	410 195
Vaktmestertjeneste	95 467
Snøbrøyting	10 938
Strøm/nettleie	53 964
Renhold	116 378
Matteleie	13 966
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	1 056
Tv, bredbånd	284 964
Nøkler og postkasseskilt	1 188
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>988 118</b>

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold bygninger	93 785
Vedlikehold garasjeanlegg	53 830
Vedlikehold uteanlegg	63 749
Vedlikehold heis	91 574
Vedlikehold VVS	6 788
Vedlikehold ventilasjon	12 164
Vedlikehold elektrisk anlegg	35 364
Vedlikehold brannvern anlegg	76 245
Porttelefonanlegg	76 749
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>510 248</b>

**Note 6 Honorarer**

Forretningsførsel	70 590
Revisjonshonorar	4 875
Andre honorar	13 350
<b>Sum honorarer</b>	<b>88 815</b>

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 7 Forsikring**

Forsikringspremie	157 878
<b>Sum forsikring</b>	<b>157 878</b>

**Note 8 Andre kostnader**

Datakostnader	22 390
Heis-/alarmtelefon	3 686
Kontingenter	1 990
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	5 478
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>35 944</b>

**Note 9 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	108
Renteinntekt, bank	20 052
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 846
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>36 005</b>

**Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Forsikring 2024	178 536
AddSecure AS	885
Kabel-tv/bredbånd 1Q 2024	74 254
Vedlikehold heis 2024	79 917
Porttelefonsystem januar 2024	5 688
<b>Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>339 280</b>



**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	1 020 542
Høyrentekonto 9666 01 52366	549 428
Skattetrekkkonto 9666 01 52366	44
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 570 014</b>

**Note 12 Egenkapital**

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	1 302 822	302 737	1 605 559
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 302 822</b>	<b>302 737</b>	<b>1 605 559</b>

# Østreheim Boligsameie

## Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	2 380 261	2 205 192	2 203 945	2 187 552
Andre inntekter	0	0	2 000	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 380 261</b>	<b>2 205 192</b>	<b>2 205 945</b>	<b>2 189 552</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	157 458	157 458	157 458	157 458
Driftskostnader	1 111 800	988 118	1 041 100	949 404
Vedlikeholdskostnader	474 700	510 248	458 000	778 508
Honorarer	83 890	88 815	81 630	85 144
Forsikringer	184 536	157 878	163 000	140 133
Andre kostnader	28 306	35 944	65 137	23 075
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 040 690</b>	<b>1 938 460</b>	<b>1 966 325</b>	<b>2 133 722</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>339 571</b>	<b>266 732</b>	<b>239 620</b>	<b>55 830</b>
Finansinntekter	15 900	36 005	14 100	20 032
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>15 900</b>	<b>36 005</b>	<b>14 100</b>	<b>20 032</b>
<b>Resultat</b>	<b>355 471</b>	<b>302 737</b>	<b>253 720</b>	<b>75 862</b>

# Østreheim Boligsameie

Protokoll for ordinær generalforsamling 02.05.2024

15 av 46 mulige stemmegivere var representert.  
14 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Jarle H Engebretsen velges til møteleder og referent. Helene Wangberg og Lisbeth Borg foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

## Sak 2: Styrets årsberetning

Vedlegget inneholder i tillegg årsregnskapet og budsjettet for 2024

### Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15



### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 205 192 kr (mot budsjett 2 205 945 kr)

Utgifter: 1 938 460 kr (mot budsjett 1 966 325 kr)

Resultat: 302 737 kr (mot budsjett 253 720 kr)

Resultatet er omtrent på budsjett. Kostnadene har vært noe lavere enn forventet og finansinntekter har vært omtrent 20 000 kr mer enn forventet.

#### Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

### Sak 4: Personvalg

Styreleder er ferdig med sin periode og ny styreleder må velges. Helene stiller til valg som styreleder og nytt styremedlem må derfor velges for en ny periode.

#### Styreleder (2 år)

Helene Wangberg Valgt

Totalt antall stemmer: 14

#### Styremedlem (2 år)

Andrea Myhrstuen Valgt

Totalt antall stemmer: 14

#### Varamedlem (1 år)

Ove André Østby Valgt

Totalt antall stemmer: 13

### Sak 5: Styrehonorar

#### Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrets godtgjørelse for foregående periode 2023/2024 skal være kr 138.000 slik det ble vedtatt for perioden 2022/2023. Fordelingen er 29 % pr styremedlem og 42% til styreleder.

Totalt antall stemmer: 15

# Ordinær generalforsamling 02.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Wangberg, Helene	2024-05-03	Engbretsen, Jarle H	2024-05-03

Identifikasjon

 Wangberg, Helene

Identifikasjon

 Engbretsen, Jarle H

Navn	Dato
Lisbeth Borg	2024-05-03

Identifikasjon

 Lisbeth Borg



# VEDTEKTER for eierseksjonssameiet

## Østreheim Boligsameie

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Østreheim (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo. Sameiet består av 46 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 10/12-04

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendom, gnr. 86 bnr. 68 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også §22

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

### § 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

### § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold og reparasjoner av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Herunder gjelder nødvendig vedlikehold og reparasjoner av innvendig tak, veggflater og gulvbelegg. Innvendige vann- og avløpsledninger og installasjoner omfattes av vedlikeholdsansvaret til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger og installasjoner til og med seksjonens sikringsboks. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av vann og avløpsrør samt elektrisk stigeledning til seksjonens forgreningspunkt. Forsikringsberettigede skader som måtte oppstå på bygning, vann, avløp og elektriske installasjoner innen seksjonen dekkes av sameiets forsikringsselskap. Eier dekker eventuell egenandel til sameiets forsikring. Oppstår det skade på sameiets eiendom som skyldes manglende vedlikehold eller annen handling fra eier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve alle egenandeler, kostnader og andre utlegg som følge av skaden dekket av eier. Dette gjelder også om eier har leiet ut sin bolig og skaden skyldes leietakeren. Det samme gjelder dersom skaden skyldes gjester, dyr eller andre som oppholder seg i boligen. Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Utgifter til dette dekkes av den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonseiers eierbrøk, eller av vedlikeholdsfondet. Fordeling av utgiftene/belastning av vedlikeholdsfondet avgjøres av styret. Oppstår det skader på selve bygningskroppen som ikke kan tilbakeføres til handling foretatt av seksjonseier, dennes husstand eller leietager dekkes de av sameiet eller sameiets forsikringsselskap. Ved slik skade dekker sameiet eventuell egenandel til sameiets forsikring.

## **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering. Det er kun fysiske personer som kan eie seksjoner i sameiet, viser forøvrig til Eierseksjonslovens § 24.

## **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet kan velge ett varamedlem for ett år dersom det er fremmet forslag om dette i innkalling til årsmøte. Styret velger selv i hvilken grad vara skal involveres så lenge styret har tre fungerende medlemmer.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjøringer som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

## **§ 9 OM STYREMØTET**

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

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

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

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

## **§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets frslag til årsregnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

Hvis tiltak etter foregående kulepunkt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## § 12 B VEDTAK SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om; a)  
Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

Oppløsning av sameiet

Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostanden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 13 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor valgt av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.



Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### § 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### § 17 FRAVIKELSE

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

#### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

#### § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan på årsmøtet delta i avstemning om

Søksmål mot en selv eller ens nærstående

Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

Pålegg eller krav etter esl §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

#### § 21 VIDEOOVERVÅKNING

Sameiet har akseptert installasjon av videoovervåkning i garasjeanlegget, hvis dette skulle bli nødvendig. Seksjonseierne aksepterer med dette reglene i personopplysningslovens kapittel VII som definerer bruken av dette anlegget.

#### § 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder Norske lover.

Seksjonseierne plikter å tiltre de rettigheter og plikter som følger av disse punktene.

Revidert og godkjent på Årsmøtet 11.05.2021 .

# BEBOERREGLER FOR ØSTREHEIM BOLIGSAMEIE

## Generelt:

1. Disse beboerreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og nødvendige opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til Sameiets drift og sikring mot unødvendige tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Ved utleie plikter utleier (eier) å informere leietakeren(e) om Sameiets vedtekter og beboerregler ved å overlevere dette i skriftlig form.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte partene. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med Sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. I de tilfeller hvor det beviselig foreligger brudd på vedtekter eller beboerreglene, vil styret sende en skriftlig advarsel. Mer enn 2 skriftlige advarsler kan medføre begjæring om utkastelse og/eller tvangssalg.

## Leilighetene:

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn.
6. Det er ikke tillatt å utføre arbeid i leilighetene som medfører boring, banking og lignende i vegger, tak eller gulv innenfor flg tidsrom:  
Virkedager før kl 07:00 og etter kl 21:00  
Lørdager før kl 10:00 og etter kl 18:00.  
På søndager og offentlige høytidsdager er arbeid som medfører boring og banking, eller som er til unødig sjenanse for andre, ikke tillatt.
7. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen ellers kan fordampe, slik at kloakkgasser kan sive opp.
8. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonene kan virke som forutsatt. Det er under enhver omstendighet ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert.
9. Utvendige markiser og/eller persiener er tillatt satt opp, men disse må være i henhold til de standarder, utførelse og farger som til enhver tid er vedtatt av Sameiet. Styrets godkjenning må på forhånd innhentes for all montering av utvendig faste innretninger, som for eksempel radio- og tv-antenn (parabol), skilt osv.

## Terrassene:

10. Terrassene skal holdes ryddige og ikke benyttes som bod/lagerplass. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Innglassing eller andre faste fasadeendringer er ikke tillatt.
11. Bruk av terrassekasser er den enkelte beboers ansvar. Man må imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene slik at nedfall av blader osv. til leilighetene under unngås. Bruk av slange for vanning og evt. spyling av terrassegulvet er ikke tillatt. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, jord, blomster eller noe annet ikke faller ned på underliggende terrasser.

12. Det er forbudt å kaste gjenstander inkl. sigarettneiper ut fra terrasser eller vinduer.
13. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må dette gjøres slik at det er til minst mulig sjenanse. Det er ikke lov å montere tørkesnorer oppunder taket over egen terrasse. Klestørk og lufting på søndager og helligdager er ikke tillatt. Teppesbanking og risting på terrassen er ikke tillatt.
14. Grilling på terrassene er kun tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill i enhver form er forbudt på grunn av brannfaren.

## Oppgangene/bodområder:

15. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som skal til vedkommende beboer. Post- og avisbud har egne nøkler.
16. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette gjenstander inkl. sko og annet løsøre. Dette da trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Unntak gjøres for barnevogn i bruk. Eiere av barnevogner plikter å påse at disse ikke står i veien ved vasking. Papir og reklame som ikke ønskes tatt vare på må bringes med og kastes i papir/søppelcontainerne.
17. Unødig opphold og lek i oppgangene er ikke tillatt.
18. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på ringetablå og egen postkasse er merket med standard skilt og skrifttype. Disse kan bestilles hos styret.
19. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellerganger og bodområder utenom egen bod. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/ kjemikalier i bodene.
20. **Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i bod.**
21. **Det er ikke lov å benytte felles strømuttak i bod. Disse er til benyttelse for renhold os vaktmester.**

## Garasjer:

22. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring.
23. Unødig opphold og lek i garasjene er strengt forbudt.
24. Av hensyn til sikkerhet er garasjen ikke oppbevaringsplass. Unntak gjøres for skibokser, hjul og sykler.
25. **Vedlikehold og reparasjoner som kan medføre tilgrising av garasjen og sjenanse for andre, er ikke tillatt. Bruk av brennbare væsker er forbudt.**
26. All bruk av åpen ild inkl. røyking er strengt forbudt.
27. Det oppfordres til å vise hensyn og omtanke til naboen ved parkering.
28. **Batteri fra el-sykkel eller sparkesykkel skal frakobles før eventuell oppbevaring i garasjen.**

## Søppelrommene:

29. Søppelrommene må kun brukes til vanlig husholdningsavfall og alt avfall skal kildesorteres og plasseres i containerne for dette. Papircontainerne skal benyttes til papir og papp. Andre gjenstander enn husholdningsavfall og papp/papir må fraktes bort for egen regning.

## Grøntanlegg, gangveier, parkering:

30. Beboerne oppfordres til ikke å forsøple fellesarealene og heller bistå aktivt med å holde sameiets områder pene og ryddige. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Unntatt er syke- og varetransport. I slike tilfeller er det ikke lov å hensette bil uten sjåfør til stede i mer enn 10 min. Kjøring må skje med lav hastighet og med største forsiktighet av hensyn til barnas lekeplass på tunområdet.
31. Kjøring inn på gårdsplassen ikke tillatt mellom kl 22:00 og 06:00.
32. Moped og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.
33. Det må vises aktsomhet ved lek med ball.
34. Tråkking i blomsterbed og over andre beboeres terrasser på bakkeplan er strengt forbudt.



## Dyrehold:

35. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesarealer, inkl oppganger, er det båndtvang hele året for alle typer husdyr. Lufting av disse på sameiets fellesarealer er ikke tillatt og beboere med ansvar for husdyr plikter straks å fjerne evnt ekskrementer hvis uhelleterute.
36. Ved særlig tilgrising etter lufting må eieren tørke opp/rengjøre etter seg og husdyret.
37. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom en eller flere av reglene for dyrehold brytes.

## Brannalarmen:

38. Våre leiligheter er utstyrt med et felles brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Detektoren/alarmanlegget er plassert i taket rett innenfor inngangsdørene i hver leilighet. Ved utløst alarm vil sirene utløses i alle leiligheter og detektoren må ikke røres eller demonteres i forsøk på å stoppe alarmen. Leilighetene skal umiddelbart forlates med ulåst inngangsdør. Samlingsplass er på «tunet» mellom blokkene våre.

Alarmen utløser umiddelbar utrykning fra brannvesenet, noe som medfører en kostnad for Sameiet. Om utrykningen gjelder tørrkokt kjele, gjenglempt pizza i stekeovnen, uvettig bruk av bart lys eller lignende uhell som skyldes uaktsomhet fra beboer eller dennes husstand må alle kostnader til utrykning og eventuell service på alarmanlegget og detektor/sirene som Sameiet blir påført dekkes av seksjonens hjemmelshaver.

| Det vises for øvrig til eierseksjonsloven.

39. Ved behov for assistanse ved eventuell evakuering må styret på forhånd ha mottatt skriftlig beskjed om dette.

Revidert og godkjent på årsmøte 11.05.2021



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Kjetil Borgersrud  
ØSTREHEIMSVEIEN 38

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86491887  
7837841

Vår ref (Saksnr):

Dato: 27.05.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 68

---

Vi viser til bestilling av 20240526 for ØSTREHEIMSVEIEN 38.

## **GNR. 86 BNR. 68**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1912.

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

## **3961 m<sup>2</sup>**

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

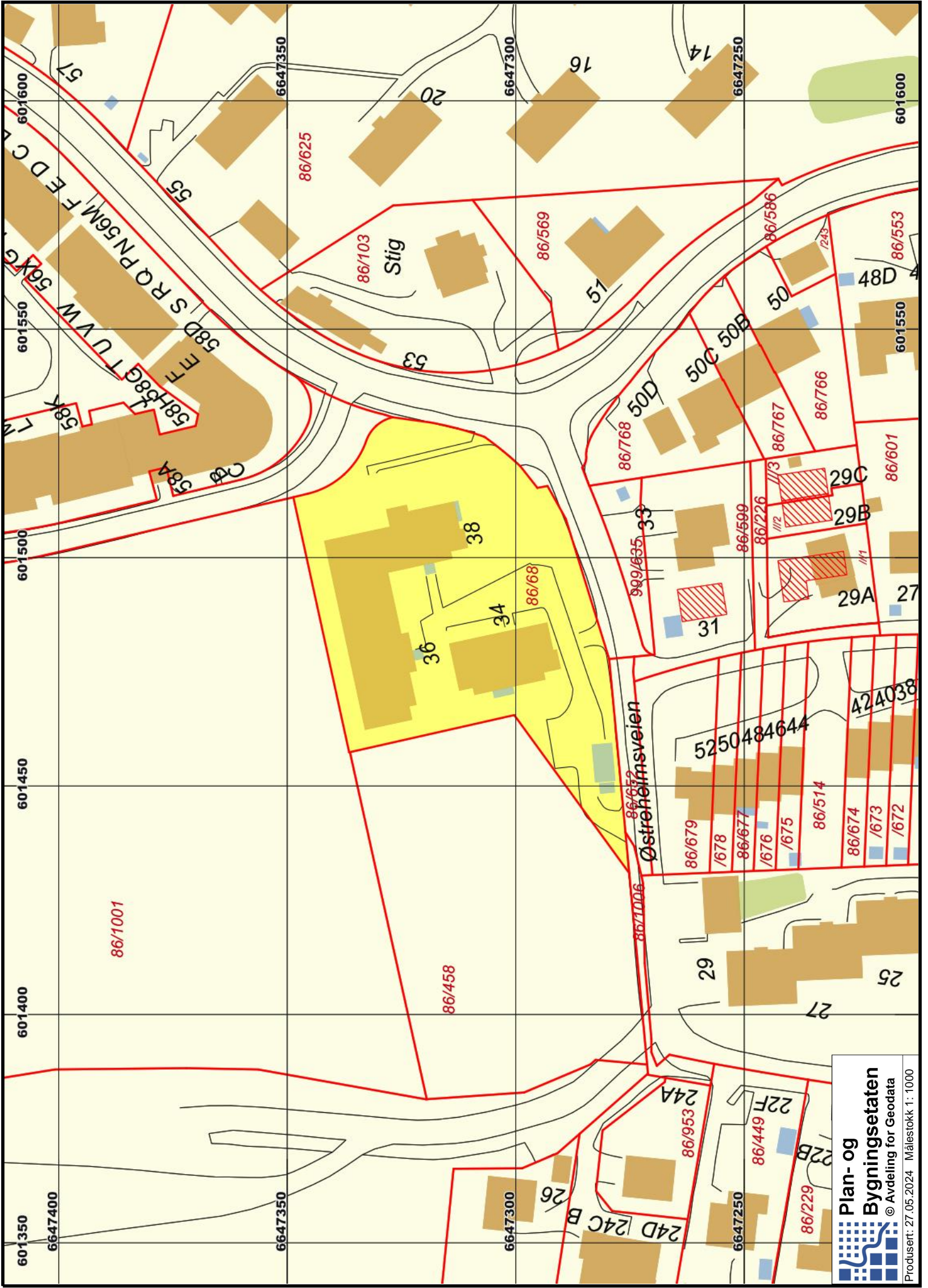


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



**Plan- og Bygningsetaten**  
© Avdeling for Geodata  
Prosjekt: 27.05.2024 Målestokk 1: 1000



Skatteetaten

Dato  
29.05.2024

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 86      Bnr 68      Fnr 0      Snr 33

### Eiendommens adresse:

Østreheimsveien 38, 0590 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 965 106
Som sekundærbolig:	kr 3 667 403

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

L.O.F. Siv.ark. MNAL AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

**KOPI**

Dato: 1 JAN. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206706-51 Saksbeh: Hans Vidar Olsen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 52	Eiendom:	86/68/0/0
Tiltakshaver:	Bunde Bygg AS	Adresse:	PB. 6445, Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	L.O.F. Siv.ark. MNAL AS	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

---

### FERDIGATTEST- ÅRVOLLVEIEN 52

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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



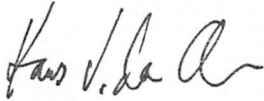
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 2, Åpen by  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 2, Åpen by



Hans Vidar Olsen  
saksbehandler



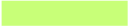




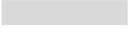

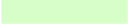
Anders C. Engen  
sidemannskontrollør

Kopi til:  
Bunde Bygg AS, PB. 6445, Etterstad, 0605, OSLO




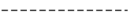

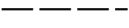








## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



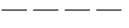


	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	613 - Parkbelte i industristrøk


 RbFareOmråde

 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	962 - Regulert skoggrense
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

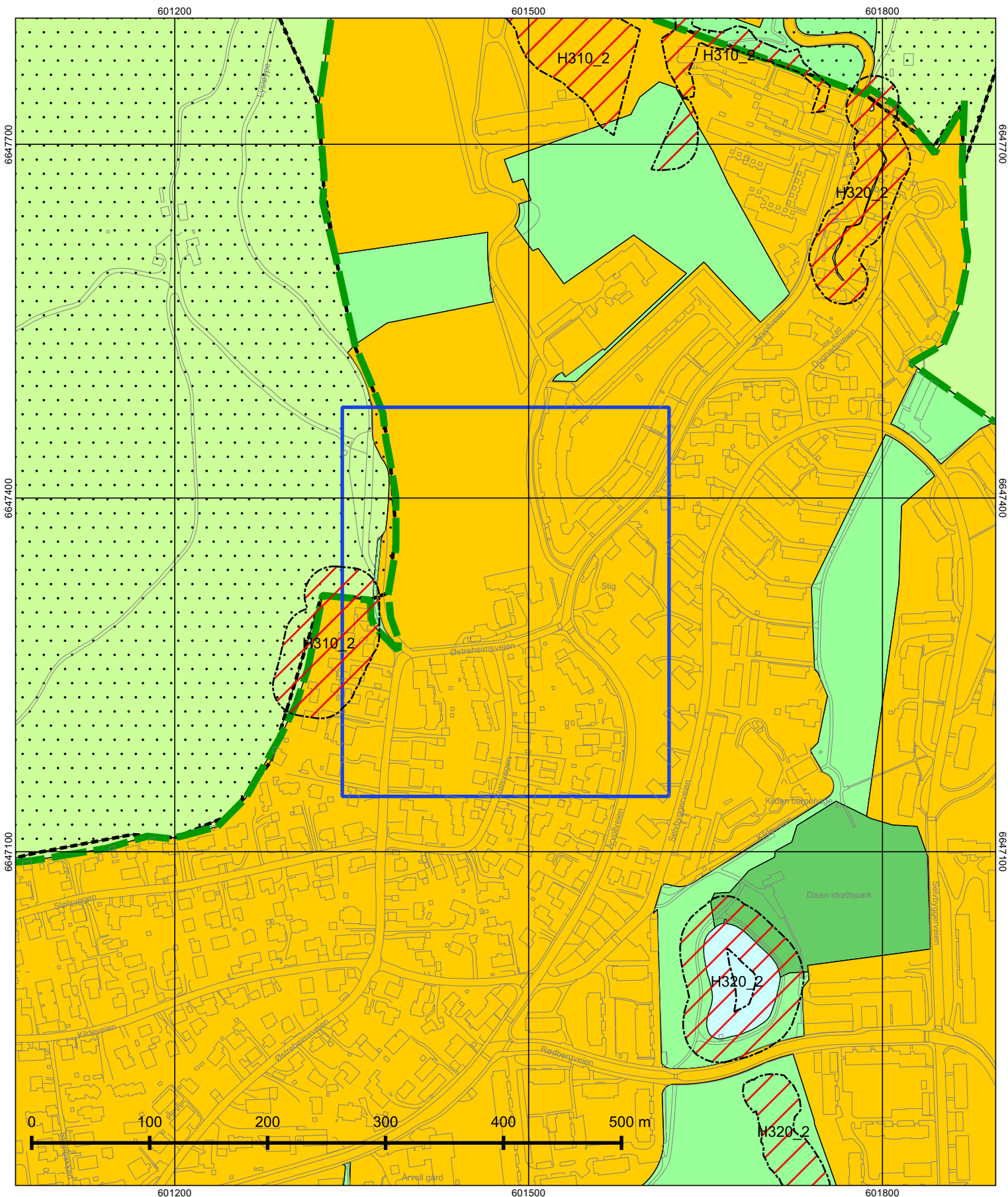
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

 Inn-/utkjøring







© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 131035/86491887

Deres ref.: 18732/WM264\_15\_3001928

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### **Virkninger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### **Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.





## S-3964

Endret reguleringsplan med reg.best. for Årvollveien 52. som omreguleres til:Byggeområder:bolig og offentlig trafkkområde: kjørevei, fortau

**Vedtaksdato:** 07.05.2003

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200100317](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200100317

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## Reguleringsbestemmelser for: Årvollveien 52, 86/68 m.fl.

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP-2001-19 og datert 05.09.2001 og revidert 06.06.2002.

### § 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder: - bolig
- Offentlig trafikkområder: - kjørevei, fortau

### § 3. Bestemmelse for byggeområde felt B1 og B2

Felt B1 og B2 gis samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligeiendommer gitt i reguleringsplan vedtatt 25.06.1997 (S-3591 Reguleringsplan for småhusområder i Oslo Ytre Sone).

### § 4. Bestemmelser for byggeområde felt A

#### 4.1 Utnyttelse

Feltet tillates utbygd med maksimal %-BYA = 29 %. Parkering på terreng inngår i %-BYA med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Parkering under bygg/terreng inngår ikke i %-BYA der høyde over gjennomsnitt planert terreng er mindre enn 0,5 meter.

#### 4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste byggegrensene. Utvendige sportsboder og avfallsrom kan imidlertid plasseres utenfor de viste byggegrensene i feltets vestre del.

Bebyggelsen skal ha varierende høyder for å tilpasse seg eksisterende terreng. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde.

Kotesoner for gesims/ mønehøyde:

I: Maks. gesims/ mønehøyde kote 211,7 m

II: Maks. gesims/ mønehøyde kote 214,7 m

III: Maks. gesims/ mønehøyde kote 217,7 m

IV: Maks. gesims/ mønehøyde kote 214,7 m

V: Maks. gesims/ mønehøyde kote 211,7 m

#### 4.3 Utforming

##### Bebyggelsen

Ved prosjektering og utførelse av byggene skal det legges vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg og detaljering.

Fasadene skal oppdeles slik at de enten ved materialbruk eller volummessige sprang fremtrer med et variert uttrykk. Bebyggelsen som helhet skal ha varierte leilighetsstørrelser.

##### Utomhusområder

Monumentet over Viggo Hansteen og Rolf Wickstrøm inklusive plassen rundt monumentet, skal bevares innenfor eiendomsgrensen. På plassen og langs veiene skal trær og grøntarealet beholdes i størst mulig grad. Ved evt. fjerning av større trær i utomhusområdene skal nye trær plantes. Randsoner skal beplantes.

Uterommene mellom husene skal gis en parkmessig opparbeidelse med muligheter for lek for barn, felles møteplass for beboerne og kjørbar gangvei til leilighetene.

Gjerde skal oppføres mellom eiendommen og skytebanens arealer (86/458).

#### 4.4 Atkomst

Atkomst fra Østreheimsveien til p-anlegg under bebyggelsen og innkjøring til kjørbar gangvei er vist med pil på plankartet. De eksakte plasseringer av avkjørslene fastlegges ved søknad om rammetillatelse. Det tillates servicetransport på den interne gangveien.

#### 4.5 Parkering

De til enhver tid gjeldende normer for parkering i Oslo ytre by skal følges. Det tillates inntil 4 gjeste/ handicapparkeringsplasser på terreng. Øvrig parkering skal plasseres under terreng.

Det skal tilrettelegges for parkering for bevegelseshemmede i p-kjeller med plasser som gir direkte atkomst til leiligheter og utearealer.

#### **4.6 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for de ubebygde delene av tomten (utomhusplan) i henhold til § 69 i plan- og bygningsloven.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer, frisiktsoner m.m. Målestokk skal være 1:200.

Igangsettingstillatelse gis ikke før utomhusplanen er godkjent.

Brukstillatelse gis ikke før utearealene er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

#### **4.7 Støy**

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensnig av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A,I)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skal følges.

#### **4.8 Rekkefølgebestemmelser**

Opparbeidelse av fortau i henhold til plankartet skal være gjennomført før brukstillatelse gis.



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

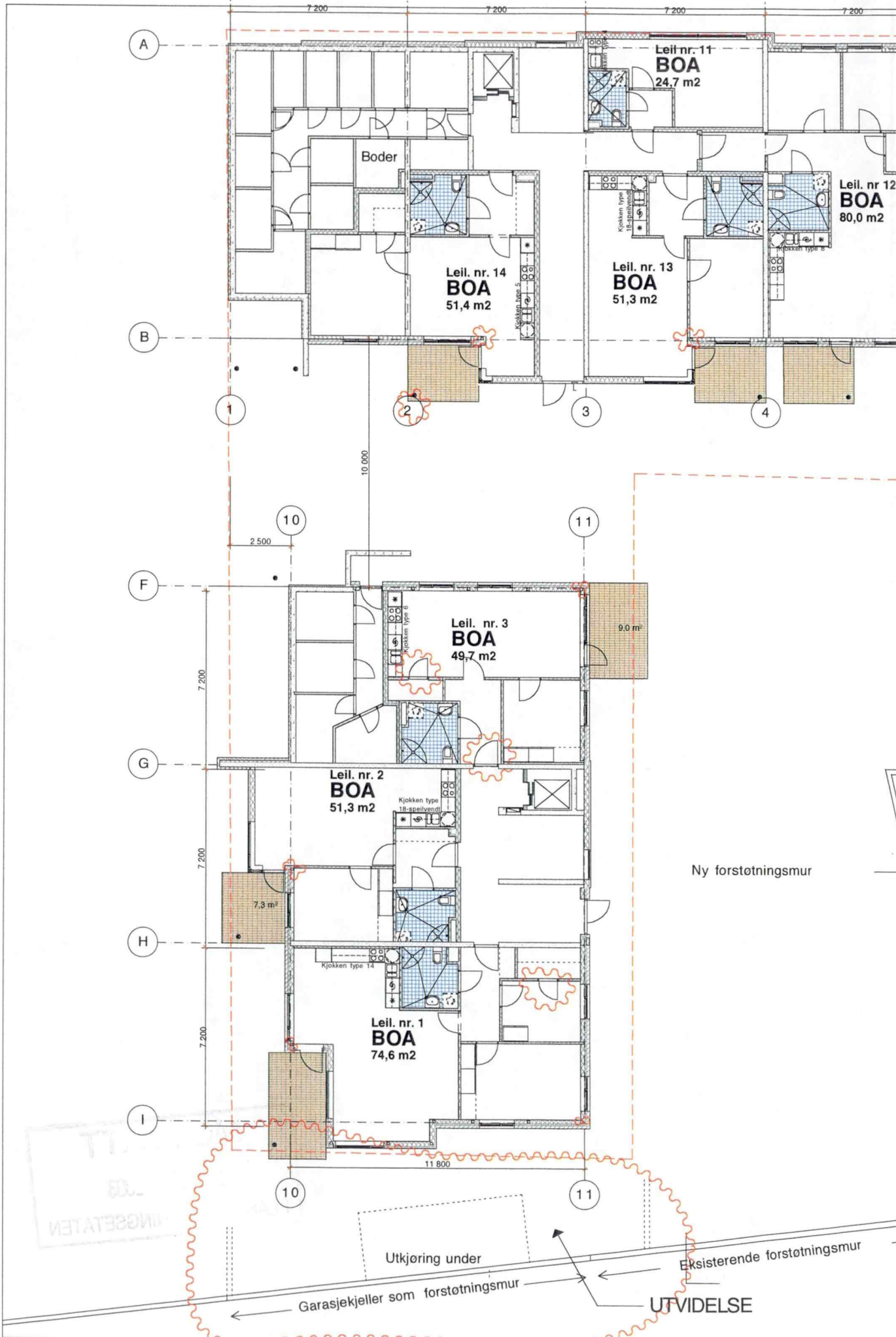
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

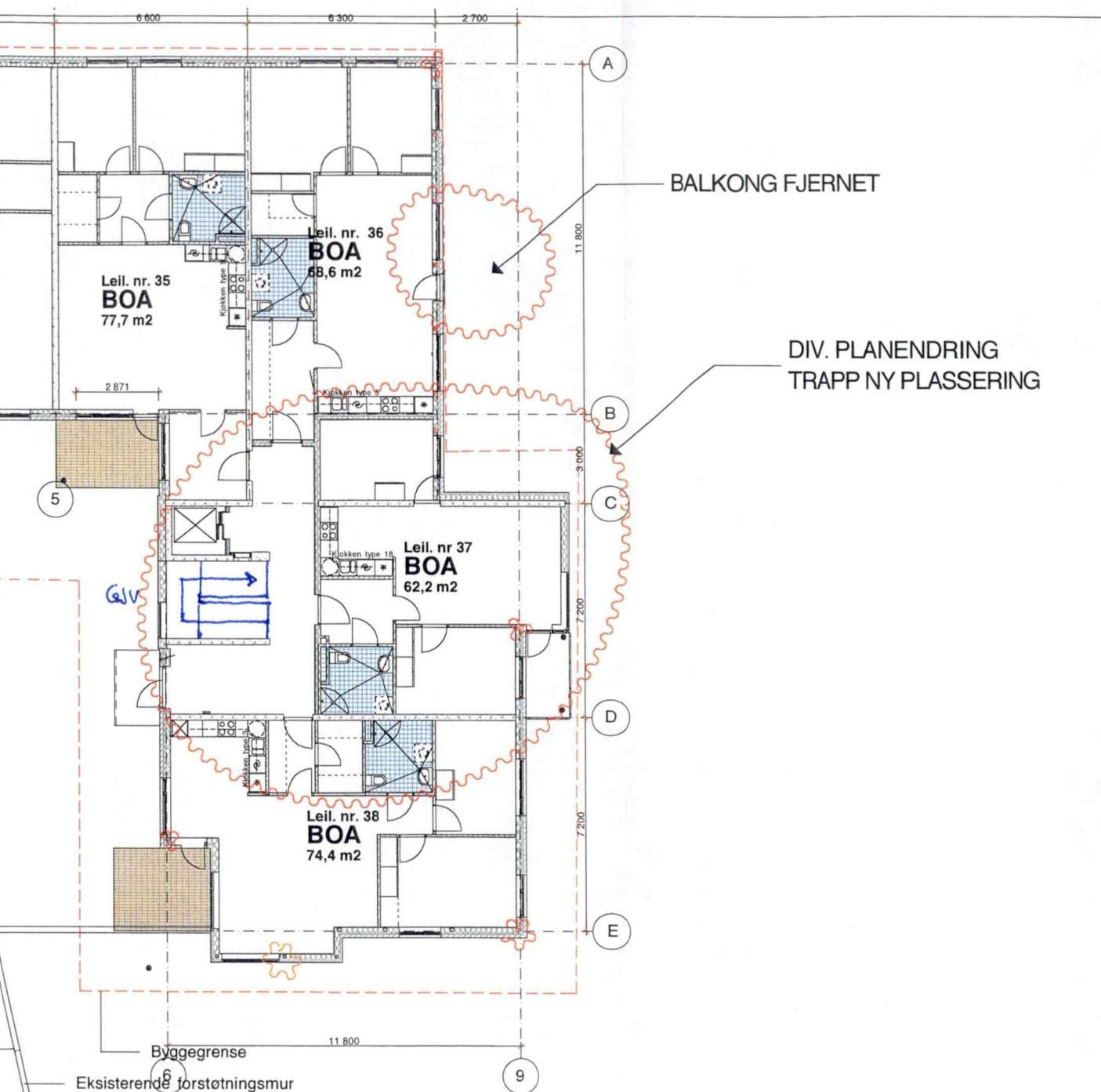
Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling




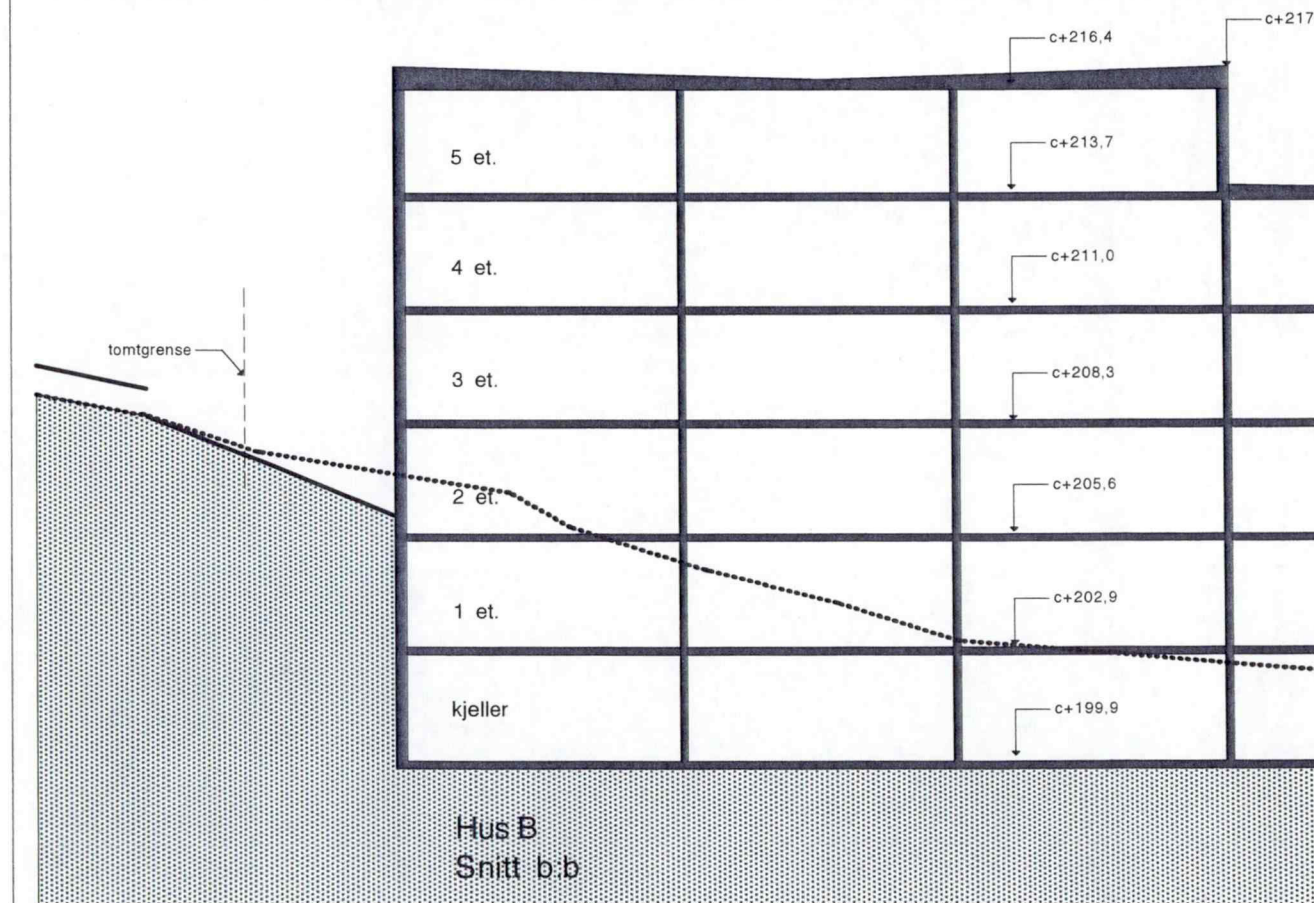
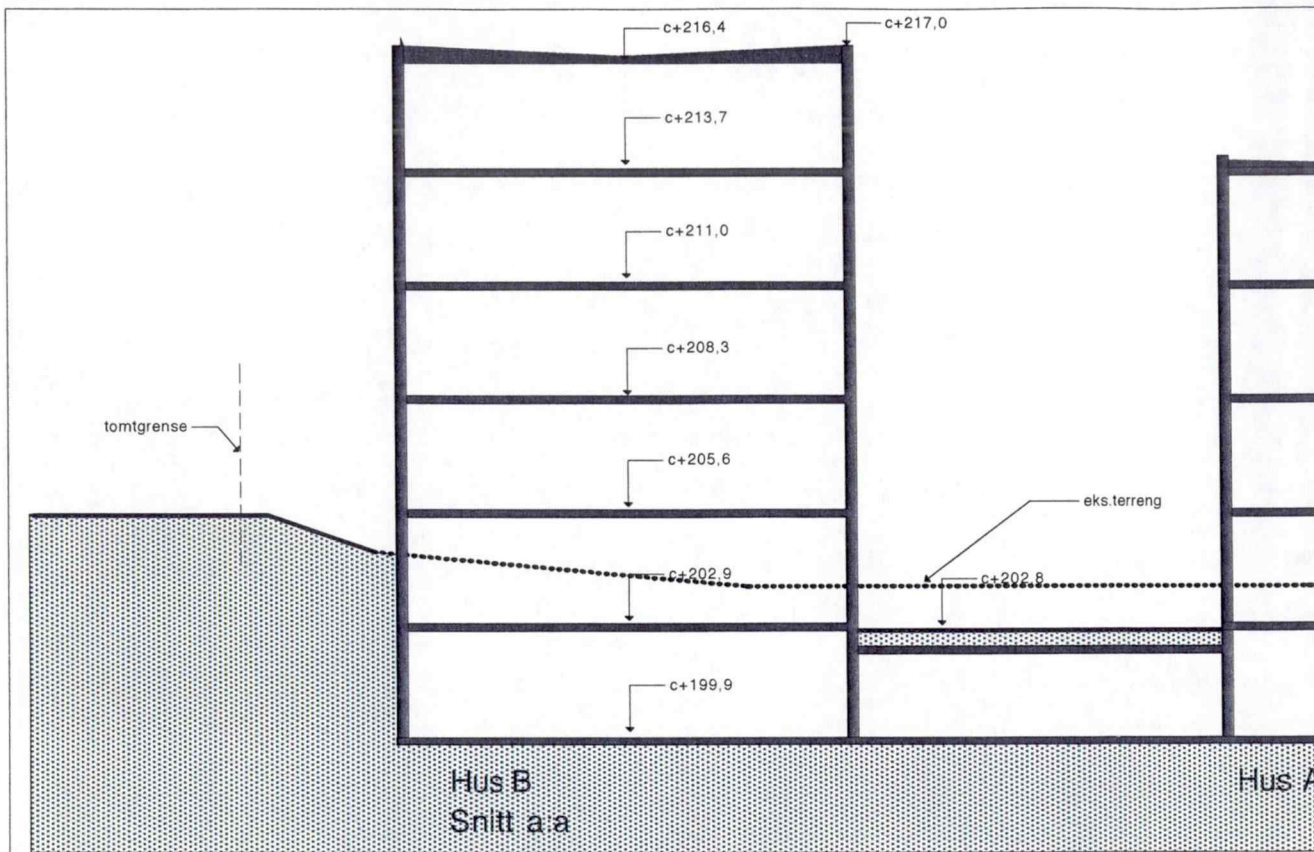




# 26

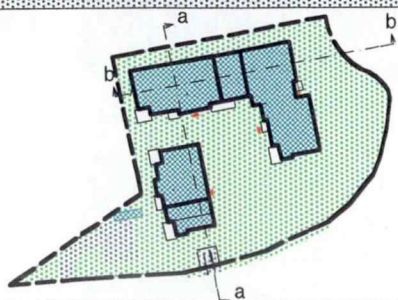
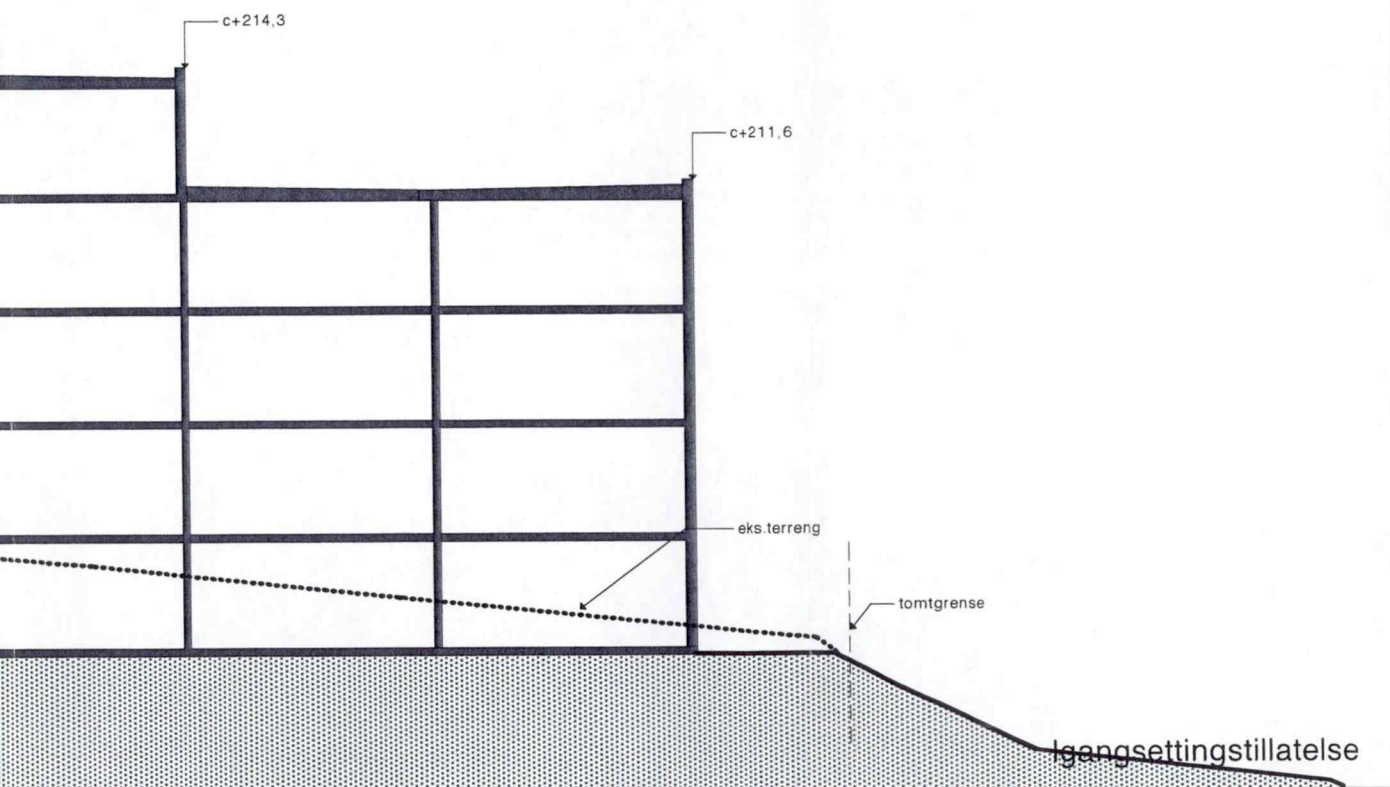
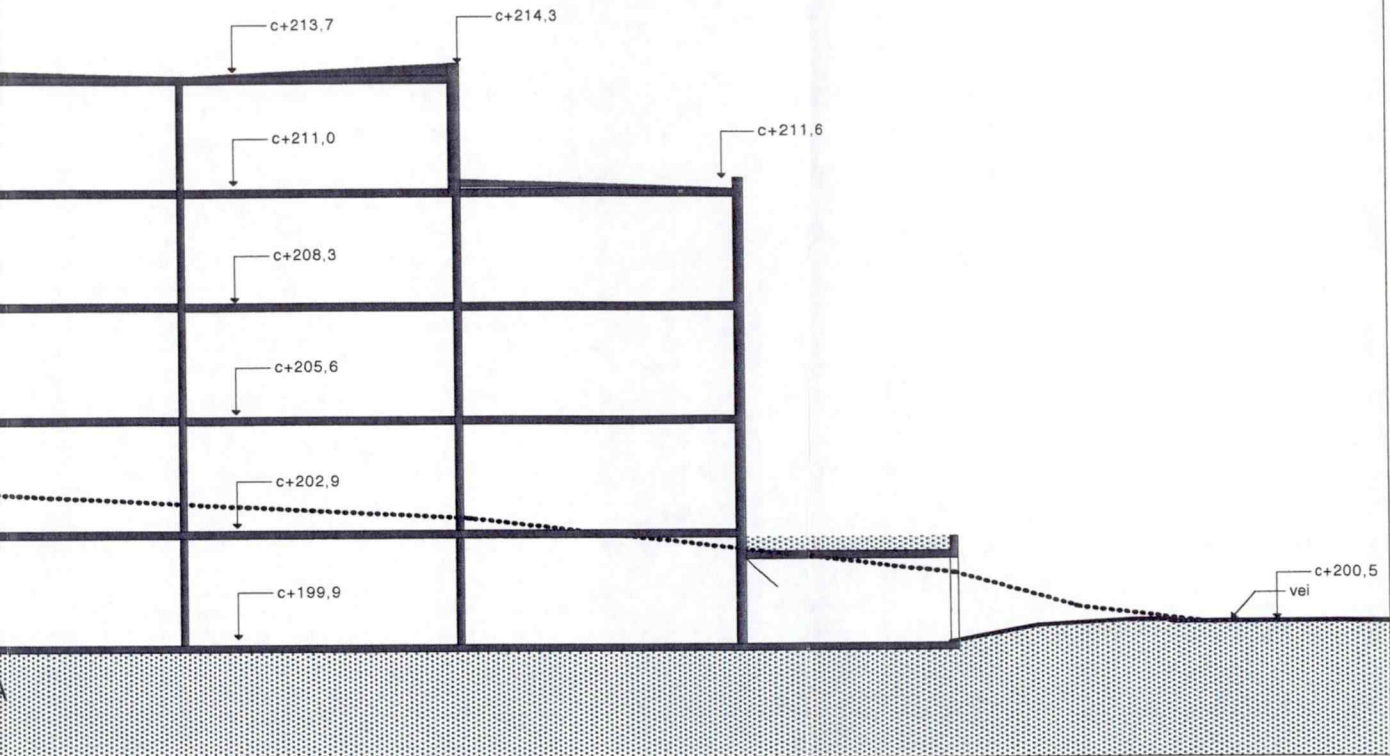
## Søknad om endring av tillatelse


C Kjeller utvidet til eksisterende forstøtningmur		05.12.03	M.L	I.L
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
Oppdragsgiver:	Bruker:	Arkitekt: <b>L.O.F.</b>		
 BundeBygg AS Grenseveien 82 Pb. 6445 Etterstad 0605 Oslo		SIV. ARK. NPA MNAL A/S HAFFRSFUJORDGT 11 0268 OSLO TELEFON 22 12 87 00 TELEFAX 22 12 87 01 Email mail@lof.no		
<b>Østreheim, Årvoll</b>				
Tittel Plan, 1. etg.				
Dato	Skala	A1	Tegnet	Kontr.
01.07.02	1:200		M.L	I.L
Dato		Tegn. nr		Rev
01.07.02		A 04		C



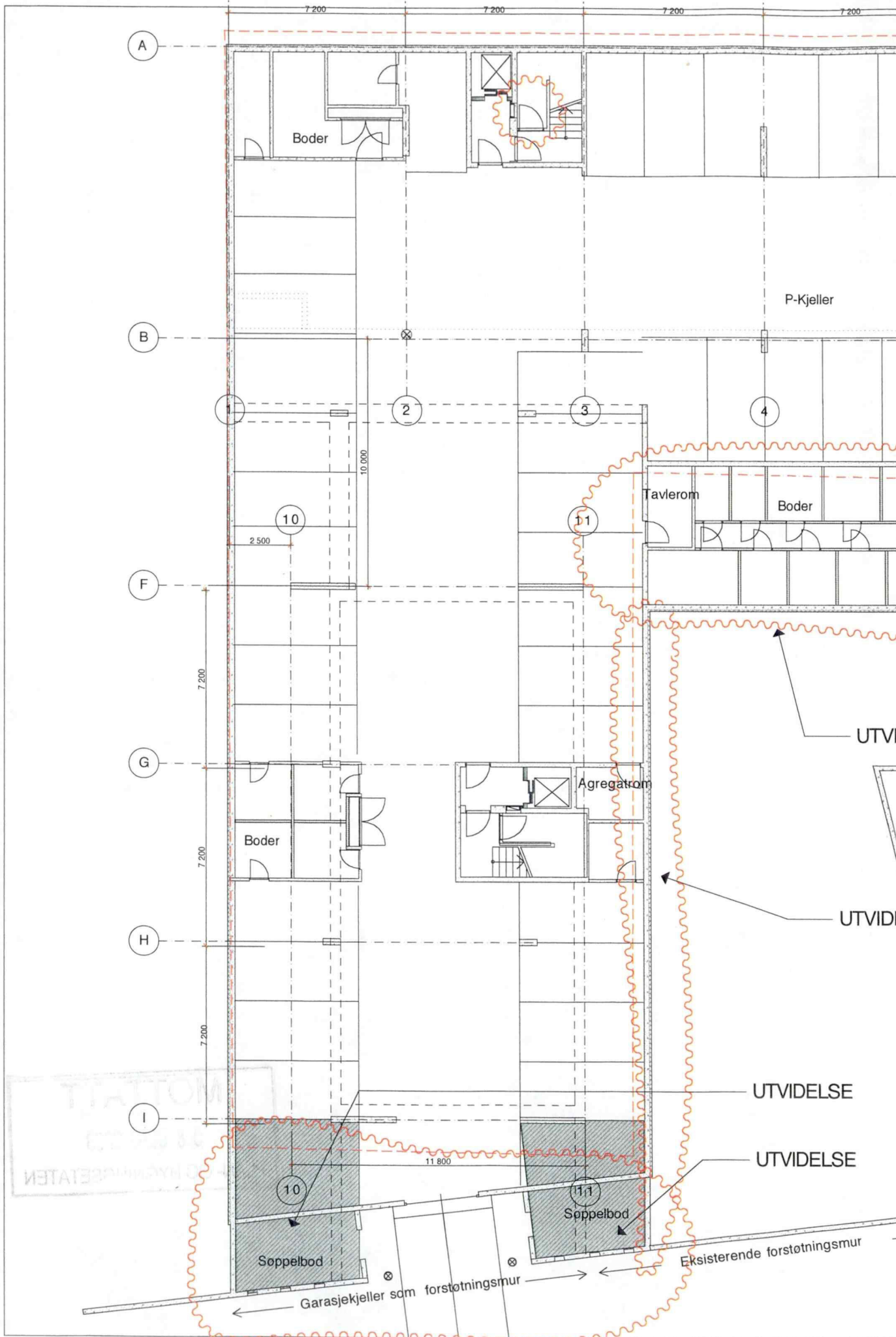
TILTTOM  
 19.05.11  
 PLAN OG KARTAVDELINGEN



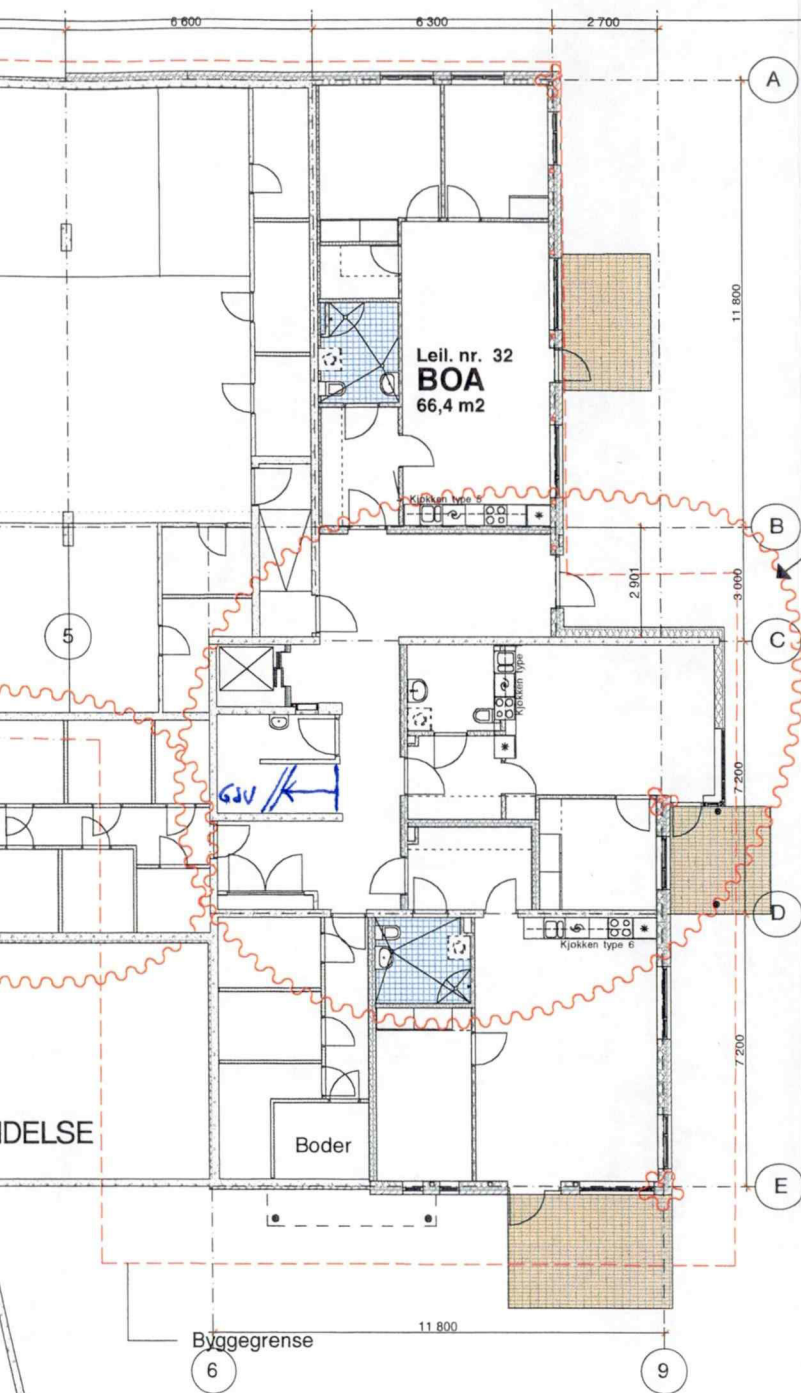


A		16.10.03		
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
Oppdragsgiver:		Bruker:		Arkitekt:
 BundeBygg AS Grenseveien 82 Pb. 6445 Etterstad 0605 Oslo				<b>L.O.F.</b> SIV.ARK. NPA MNAL A/S HAFSFLORDGT. 11 0268 OSLO TELEFON 22 12 87 00 TELEFAX 22 12 87 01 Email mail@lof.no
Østreheim , Årvoll				
Titel				
Snitt				
Dato	Skala	Arb. Tegn. Kontr. Ansvar	DAK sinavn	Tegn. nr.
01.07.02	1:200	S.A	I.L.	A 10

16







DIV. PLANENDRING  
TRAPP NY PLASSERING

# 25

## Søknad om endring av tillatelse

C Kjeller utvidet til eksisterende forstøtningsmur		05.12.03	M.L.	I.L.
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
Oppdragsgiver:	BundeBygg AS Grenseveien 82 Pb. 6445 Etterstad 0605 Oslo	Bruker:	Arkitekt:	<b>L.O.F.</b>
		SIV ARK NPA MNAL A/S HAFRSJØRODGT 11 0268 OSLO TELEFON 22 12 87 00 TELEFAX 22 12 87 01 Email mail@lof.no		
Østreheim, Årvoll				
Tittel Plan, u. etg.				
Dato	Skil	A:1	Tegnet	Kont:
01.07.02	1:200	M.L.	I.L.	
DAK-firma			Tegn nr	Rev
			A 03	B

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/264/3272378/revfextgwg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

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

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika



# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

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

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

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

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

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



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. 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](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

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