



Æ

Sagveien 11

0459 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

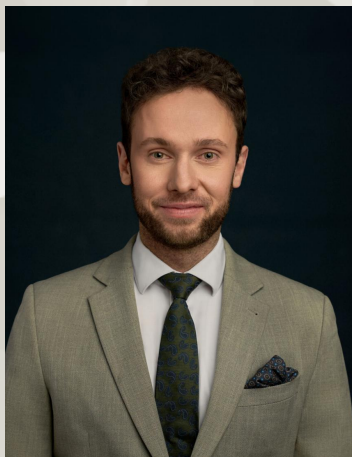
92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Mikkel Johnsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 14 27 45

mj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	203

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

Sagveien 11, 0459 Oslo, Etasje: 6

MATRIKKEL

Gnr. 219 Bnr. 309 Snr. 46 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 62 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 57 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 57 kvm, Bruksareal: 62 kvm, BRA-i: 57 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 3 kvm

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

2

BYGGEÅR

2007

TOMT

Eiet tomt 638 kvm

PRISANTYDNING

5 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 08.04.24 21:37

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 30 225,- pr. 01.04.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 01.04.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 800 000,- (Prisantydning)

kr 30 225,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 830 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 145 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 830 225,-))

kr 146 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 977 175,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 986 425,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 458,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, betjening andel fellesgjeld, internett, trappevask og vaktmestertjeneste, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Oppvarming: Kr. 832,-

Felleskostnader: Kr. 3 262,-

Kabel-TV: Kr. 364,-

EIER

Mads Valen-Sendstad Marita Valen-Sendstad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Innbydende 3-roms selveier på toppen av Ila, rett ved Alexander Kiellands Plass. Høyt og fritt beliggende i moderne leilighetsbygg fra 2008 med heis. Hjørneleilighet med fritt utsyn mot den gamle industribebyggelsen langs Akerselva. Svært attraktiv beliggenhet!

Boligen har en arealeffektiv planløsning hvor hver eneste kvadratmeter er godt utnyttet. Stue med "kontorhjørne", utgang til balkong, og fransk balkong med tofløyet dør. To gode soverom, hvorav ett med skyvedørsgarderobe. Moderne kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen med integrerte hvitevarer og god plass til spisebord. Entré med walk-in closet. Svært gode lysforhold fra store vindusflater.

Enkel adkomst fra 7. et. i Sagveien med heis ned til 6 et. Bod på 4,5 kvm i samme et.

"Alt" inkludert i felleskostnadene.

PARKERING

Garasjeanlegg i bygget. Plasser annonseres tidvis for utleie/salg.

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

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Meget attraktiv beliggenhet midt mellom St. Hanshaugen, sentrum, Sagene og Grünerløkka. Eiendommen ligger rolig til like ved vakre og frodige Iladalen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass, hvor du får alt du trenger til hverdagen. Her finnes Coop Mega, Ark, Nille, Apotek1 og Vinmonopolet. I tillegg finnes det en rekke kaféer, take-away-restauranter og sushibarer i nærmiljøet. Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nyere og spennende byutviklingsområde med Mathall (se <https://www.mathallenoslo.no>), utesteder, butikker, treningssenter, kunstscole, hotell med mer (se <https://www.vulkanoslo.no>).

Leilighetens nærområde byr på en mengde muligheter for aktiviteter, gastronomiske opplevelser og rekreasjon. Her er det kort vei til store grøntområder som blant annet Ilaparken og St.Hanshaugen. La deg begeistre av de nydelige turområdene rundt ærverdige Akerselva.

I nærområdet finnes det flere hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen/ Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer med både Java, Supreme Roastworks og Tim Wendelboe like i nærheten. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen og Kaffebrenneriet. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet Athletica (Vulkan), SATS Ringnes Park, Gym Ila, Fresh Fitness, Crew og Indah Yoga.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 638 kvm

ADKOMST

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

Meget god dekning av offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg - Skøyen), 34 (Ekeberg - Tåsen), 37 (Nydalen - Helsefyrt) og 54 (Tjuvholmen - Kjelsås). Trikk fra Torshov/Grünerløkka. Busslinje 54 og 20 har også avganger natt til lørdag og søndag. Busslinje 37 med avganger hele døgnet. Flybuss til Gardermoen med avgang fra Arkitekt Rivertz' plass og Alexander Kiellands plass. For rutetider, se www.ruter.no.

SKOLE/BARNEHAGE

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

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 62 m²

- BRA-i: 57 m²: (Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom, omkleddningsrom og bod)

- BRA-e: 5 m²: (Bod)

- TBA: 3 m²: (Balkong)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Seksjonsleilighet som er en del av Sagveien 9-11 Sameie på Ila. Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner, og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Moderne boligblokk oppført i 2007 i kvartalsbebyggelse. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, utvendig kledd med panel, fasadeplater, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie/membran el. Det er heis i bygget.

3-roms hjørneleilighet leilighet med adkomst via heis og felles trappeløp. Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning, omkleddningsrom og 2 soverom. Fra stue er det utgang til balkong. Leiligheten er fra 2007 med bad fra byggeår. Kjøkkenet er fra 2018.

Følgende har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Dusjhjørnet er montert slik bunnen er tett mot veggene på

sidene og det er heller ingen åpning/spalte for vann å renne gjennom. Hvis det oppstår lekkasje fra en av de andre vanninstallasjonene på badet vil vann ikke kunne renne til sluket. Det er utvaskede fuger i dusjsonen.

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

PRIMÆRROM

Primærrom: 57 kvm

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 62 kvm

BODER

Boligen disponerer en bod i samme etasje som leiligheten. Boden måler 4,5 kvm.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

Fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige rom.

Innvendige vegger:

Malte plater og malt mur. Laminert sprutplate over kjøkkenbenk.

Innvendige himlinger:

Malte betongelementer og malte plater. Downlights i deler av stue/kjøkken.

Baderom:

Baderomsinnredningen består av servant over innredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør. Badet er fra 2007.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sagveien 1-19 - Oppføring av boligblokker - Ferdigattest - 2009

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorer tilknyttet fellesanlegg. Elektrisk varme i baderomsgulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

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 i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 458,- pr.mnd.

Fyring og varmtvann, betjening andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: HANBAN-83987228671

Type: A

Restsaldo: Kr. 998 751,-

Restløpetid: 24 år 7 md.

Term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente (10.04.24): 7,20%

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer: HANBAN-83987228671

Restsaldo: Kr. 30 225,-

Kapitalkostnader: Kr. 219,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 344 780,- Som sekundærbolig Kr. 5 110 162,-

SAMEIE

Sameie: Sagveien 9-11 Sameie, Orgnr: 994457381

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sagveien 9 & Sagveien 11. Gårds- og bruksnummer: 219/309.

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

Styrets arbeid 2023:

Hovedsaker for styret dette året har vært planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter;

Boning av gulv: Boning av gulv og trappeoppganger i hele bygget ble gjennomført. Behandling av fliser i inngangspartiene i både 1. og 7. etasje ble gjennomført i parallell.

Bytte av brannsentral: Det ble registrert feilmelding på brannsentral og sprinkelanlegg høsten 2022. Det dreide seg om feilmelding på både klokke- og strømkurs. Det var en defekt motstand i sirenen på utsiden av bygget. Hele sirenen ble deretter skiftet og systemet nullstilt uten feil.

Bytte av heisdriftleverandør: Styret ønsket å anskaffe en rimeligere heisdriftavtale. Etter gjennomgang av tilbud falt valget på Schindler som overtok 01.01.24.

Bytte av kloakkpumper: En sikring hadde gått og pumpen gikk som vanlig etter tilbake-stilling. Etter en liten periode med diverse inspeksjoner i blokken fant styret årsaken, den ene (av to) kloakkpumper hadde løsnet og gikk på tomgang. Kontroll og reparasjon ble bestilt. Under kontrollen ble det oppdaget større problemer. Pumpen som bråket hadde "mindre skader", mens den andre hadde kortsluttet helt. Etter en grundig evaluering besluttet styret å bestille nye pumper fra Xylem. Kloakkpumpene har fungert siden januar 2024.

Bytte av lampene i bygget: På grunn av nytt EU-regelverk rundt bruk av lamper med lysrør (som inneholder kvikksølv), ble sameiet tvunget til å bytte alle lampene i fellesarealet for å tilrettelegge for led-pærer. Utskifting av eksisterende bevegelsessensorer til takmonterte bevegelsessensorer utføres innen sommeren 2024.

Bytte av renholder: Etter anbefaling fra naboblokken (Mølletoppen brl) falt valget på Emenda Eiendomsdrift. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2024.

Klager på støy og uro: Styret har håndtert flere klager på støy og uro om bråk fra næringsseksjonene i 2. etasje og på takterrassen bak inngangen til nr. 9.

Kloakkutfordringer i femte etasje: I februar 2023 opplevde to seksjoner kloakk i vannklosettet. Rørinspeksjon og spyling av et av 6 rørsystem ble gjennomført etter dialog med IF. IF fant ingen

opplagt årsak til problemet, men rapporten påpeker: "Trolig luftingproblemer på grunn av mye utfelling/belegg." I forbindelse med bytte av kloakkpumpene ble alle rør i hele bygget spylt og problemet så ut til å være løst i en lengre periode, før det oppstod på nytt i januar 2024. Sameiets rørlegger konstaterte problemer med lufting etter å ha erfart at toalettene tømmes for vann når seksjonen under (i fjerde etasje) trekker ned. Stor-Oslo Rørleggerservice oppdaget et rustent og ødelagt lufterør i sjette etasje og IF byttet dette påfølgende uke. Problemet er redusert, men har ikke avtatt per februar 2024. Styret jobber videre med saken i samarbeid med IF og Stor-Oslo Rørleggerservice.

Lekkasjesaken: Det har siden 2014 vært utfordringer med vanninntrenging i bodområdet som ligger i 5. etasje i det sørlige hjørnet av bygget. Dette ble utbedret og den opprinnelige saken avsluttet i 2018. Etter kraftige nedbørsperioder sensommeren 2023 kom vanninntrengningen tilbake i bodområde, og styret har startet helt nye undersøkelser sammen med OBOS prosjekt. Omfanget av en utbedring er per dags dato veldig usikkert.

Opptak av lån: Styret har tatt opp et felles lån for Sameiet på 1 MNOK for å finansiere kloakkpumpebytte og lampeprosjektet. Valget falt på et annuitetslån fra Handelsbanken med en løpetid på 25 år til 6.95 % nominell rente.

Problemer med fjernvarmen: Deler av Sagveien 11 opplevde perioder uten varmtvann i 2023. Det gjaldt både varmtvann i springen og i radiatorene. Bravida har løst problemet ved begge anledninger og styret vurderer nå å inngå serviceavtale med en fast leverandør.

Serviceavtale for kloakkpumper: Høstens kloakkpumpebytte, 5-10 år før estimert levetid, gjorde styret oppmerksom på behovet for en service- og vedlikeholdsavtale.

Tvist med Oslo kommune: Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten har fakturert Sameiet for mye i renovasjonsavgift. De ønsker ikke å kreditere beløpet. Styret har engasjert advokat i saken og sameiet krevet at Oslo kommune krediterer feilfakturert beløp i sin helhet. Kommunen har gitt Sameiet avslag på krav om tilbakebetaling, og vi har deretter klaget på vedtaket. Oslo kommune, ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten, finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og en klagesaksfremstilling ble oversendt Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS) i november. Styret venter fortsatt på tilbakemelding.

Uteområdet: Styret har på sjette året selv kjøpt inn planter, og engasjert en beboer som "gartner" for uteområdet.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og vi gjør vårt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post. De følger også løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle og denne oppdateres løpende.

HMS: Brannvern og avfallshåndtering havner også under HMS-paraplyen, og beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av brannslukningsapparater og test av røykdetektorer.

Øvrig vedlikehold:

- * Sementen/ betongdekket i trappen ved inngangen til nr. 11 er utbedret
- * Metallrør som bråket og lagde vibrasjoner i 410 er isolert og takluke montert
- * Vinduene (som lar seg åpne) i trappeoppgangen i både nr. 9 og 11 er byttet
- * En dørsylindere i femte etasje er byttet
- * Inngangsdøren i nr. 9 har blitt reparert
- * Rammeavtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er signert. Denne avtalen kan også beboere benytte seg av til privat bruk
- * Det er byttet lamper i hele baktrappen (etter hærverk)
- * Samtlige seksjoner har fått nye dørskilt
- * Søppelrommet er spylt ved to anledninger

Styret opplyser om at sameiet vil øke felleskostnadene fra sommeren av for å utbedre lekkasjen. Det er usikkert hva dette kommer til å koste (da de ikke har funnet årsaken), og de kan foreløpig ikke gi noe godt estimat på hvor mye. De anslår et sted mellom 3 og 8 % pt.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bredbånd fra Telenor inkludert i felleskostnadene.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Besiktiget over himling på badet.
Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorene tilknyttet fellesanlegg.
Sikringsskap i gang.
Hovedsikring på 40 ampere.
7 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.
Husbrannslange montert under kjøkkenbenk.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert med kikkehull montert.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for andre beboere.

ANNET

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper

oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

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

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=202315257](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257)

Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig
ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer: 201711927 - Regulerings sak. Mottatt sak:
10.08.2017

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å
omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmennyttige formål,
institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til
sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon,
boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er å
sikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg i et lengre
tidsperspektiv. Planforslagets størrelse og utnyttelse har utløst
krav til planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden
av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tilliggende
gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale
planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder,
større grad av bevaring og lavere andel boliger.

For mer informasjon, se
[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?
caseno=201711927](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927)

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 800 000,- (Prisantydning)
kr 30 225,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 830 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 145 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5
830 225,-))

kr 146 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 977 175,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 986 425,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Provisjon: 0,70%

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 950,- per visning.

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0199

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

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

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

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

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

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

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

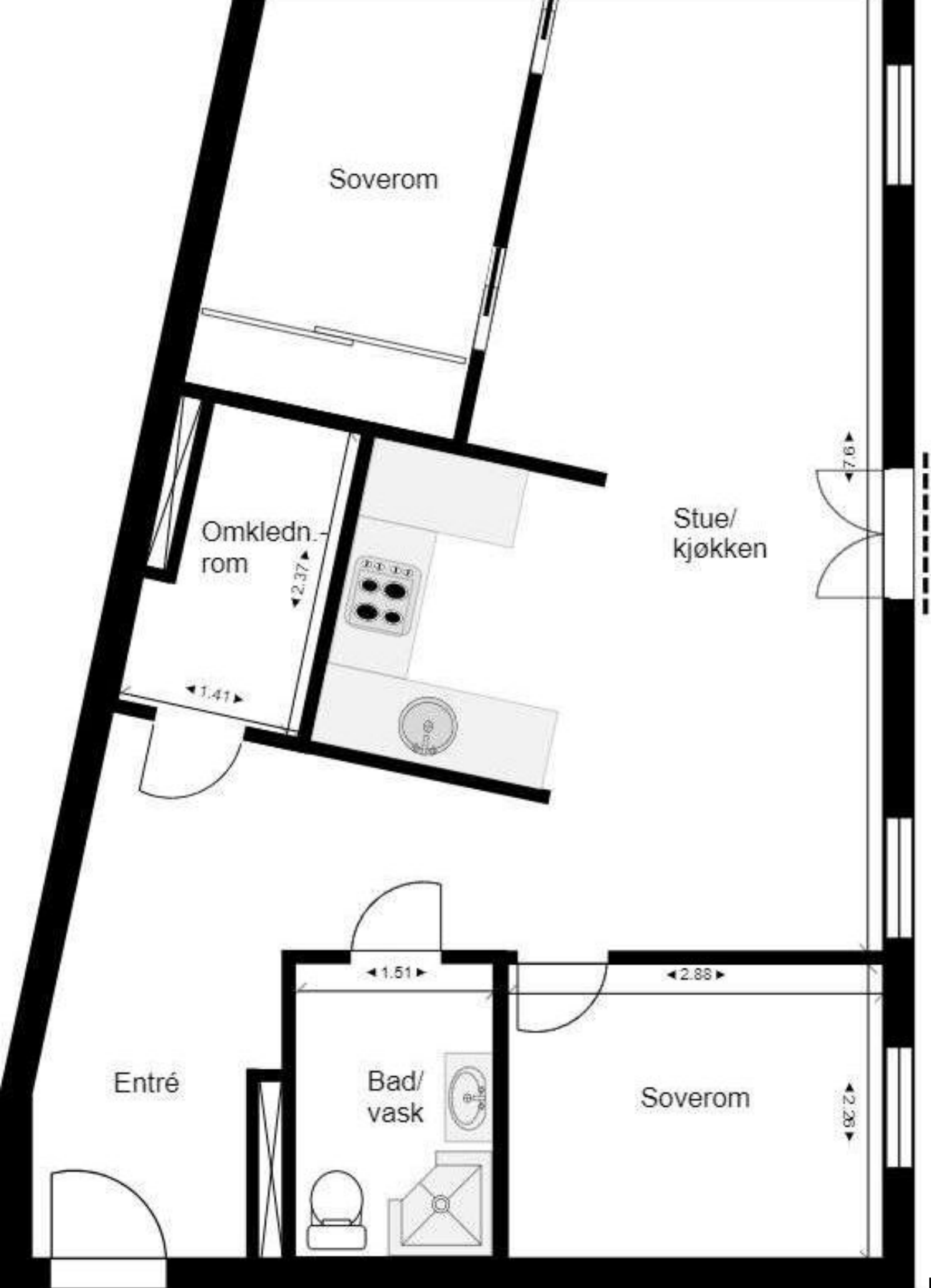
SAKSBEHANDLERE

Morten Melsom
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

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

DITT NYE
HJEM?







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

























































































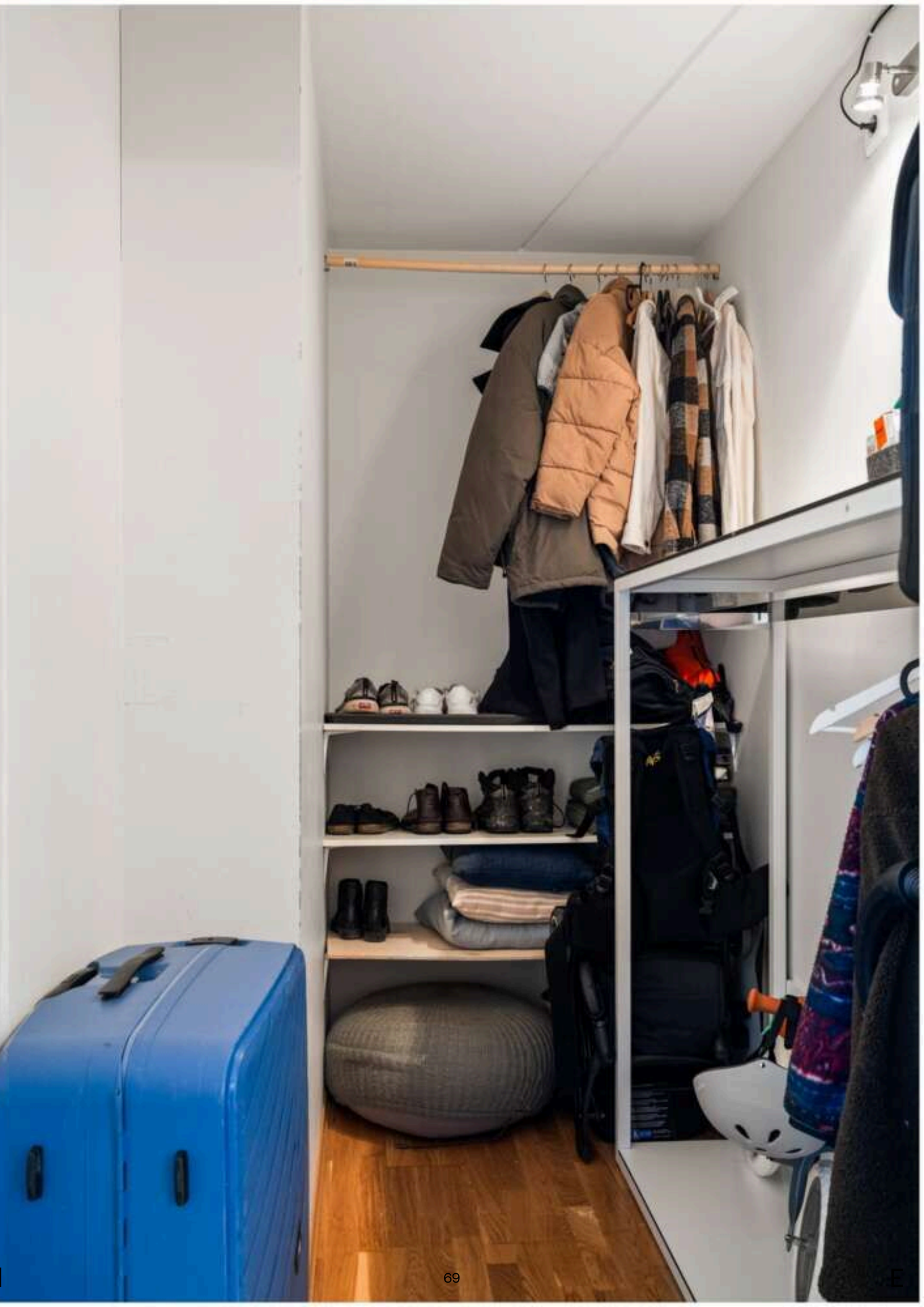


















11





7

















Business
Innovation
Passion

VULKANFISK

ØKOLOGISK LAKS
FISKEBÆKKER
ØSTER









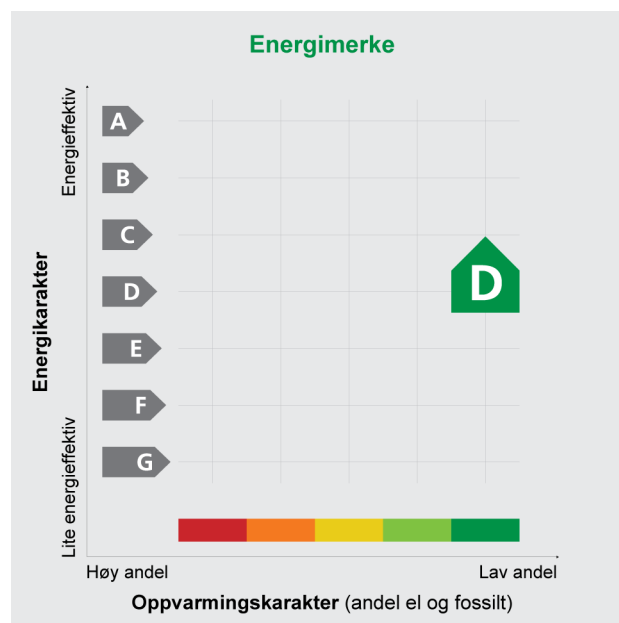
INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Sagveien 11
Postnr	0459
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	309
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	81808988
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2020-1175778
Dato	08.09.2020

Innmeldt av Hege Vognild



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 58

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sagveien 11

Postnr/Sted: 0459 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 08.09.2020 14:31:16

Energimerkenummer: A2020-1175778

Ansvarlig for energiattesten: Hege Vognild

Energimerking er utført av: Hege Vognild

Gnr: 219

Bnr: 309

Seksjonsnr: 46

Festenr:

Bygnnr: 81808988

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5814

Sagveien 9-11 Sameie

Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5814>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Marita Valen-Sendstad som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marita Valen-Sendstad er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 5814 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rebecca Liverød

Nåværende styreleder stiller til gjenvalg. Rebecca har sittet i styret i Sameiet Sagveien 9-11 i 11 år. Hun kjenner bygget og sameiets historikk svært godt og har bred erfaring som både styremedlem og styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iselin Blom Karlsen

Ny seksjonseier flytter inn 1. mai og stiller til valg. Hun er strukturert, serviceinnstilt og ønsker å bidra til et godt bomiljø i blokken.

- **Morten Skaar**

Innleid styremedlem stiller til gjenvalg: Morten har sittet i styret i Sameiet Sagveien 9-11 i 4 år. Han har byggeteknisk innsikt og bred erfaring som både styremedlem og styreleder.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte i 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rebecca Liverød (på valg)	Sagveien 11
Styremedlem	Eline Hansen	Sagveien 11
Styremedlem	Morten Skaar (på valg)	Lørenvangen 23a
Styremedlem	Henrikke Skjong Sylte	Sagveien 9
Varamedlem	Runa Aaneraa Eide	Sagveien 11

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sagveien 9-11 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sagveien 9 og Sagveien 11.

Gårds- og bruksnummer:
219 309

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sagveien 9-11 Sameie har ingen ansatte

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig styremøter, men det meste av styrearbeidet pågår kontinuerlig gjennom daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, men styret får også henvendelser på e-post, telefon og i møte med beboere på eiendommen.

Hovedsaker for styret dette året har vært planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter; blant annet bytte av lamper i bygget iht. EU-regulering og et relativt akutt behov for bytte av ødelagte kloakkpumper. Det har ellers vært et noe krevende år, med flere behov for mindre reparasjoner og tett oppfølging av lekkasjer, ulyder i rør, radiatorproblematikk og tilbakeslag av kloakk. Det har vært behov for et ekstraordinært årsmøte for å innhente nye styremedlemmer, og oppfølging av klager og uro i blokken har vedvart. Styret har i tillegg byttet ut et par av sameiets leverandører og signert nye serviceavtaler.

Boning av gulv: Boning av gulv og trappeoppganger i hele bygget ble gjennomført over to dager i september, i regi av sameiets daværende renholdsleverandør (Rene Trapper). Behandling av fliser i inngangspartiene i både 1. og 7. etasje ble gjennomført i parallell.

Bytte av brannsentral: Det ble registrert feilmelding på brannsentral og sprinkelanlegg høsten 2022. Det dreide seg om feilmelding på både klokke- og strømkurs og styret samarbeidet tett med Elotec for å finne årsaken til dette. Centrum Elektro feilsøkte systemet til å være en defekt motstand i sirenen på utsiden av bygget. Hele sirenen ble deretter skiftet og systemet nullstilt uten feil.

Bytte av heisdriftleverandør: Styret ønsket å anskaffe en rimeligere heisdriftavtale etter mange års samarbeid med TK Elevator. Vi hentet inn tilbud fra Otis, KONE og Schindler, som alle har samarbeidsavtale med OBOS. Etter gjennomgang av tilbudene falt valget på Schindler, som var det mest prisgunstige alternativet. Schindler overtok drift av heisene 1. januar 2024, og driver nå service, regelmessig vedlikehold og heisalarmer i blokken.

Bytte av kloakkpumper: Problemer med kloakkpumpene oppstod for første gang i april. Styreleder oppdaget kloakk rundt kumlokket under blokken, og rørlegger og sugebil ble tilkalt. Det viste seg at en sikring hadde gått og pumpen gikk som vanlig etter tilbakestilling. Dette skjedde igjen i mai. I september meldte beboer om vibrerende lyd i egen leilighet og oppgangen i nr. 11. Etter en liten periode med diverse inspeksjoner i blokken fant styret årsaken, nemlig at den ene (av to) kloakkpumper hadde løsnet og gikk på tomgang. Kontroll og reparasjon ble bestilt, og kloakken ble overvåket manuelt og måtte tømmes av sugebil to ganger de neste to ukene. Under kontrollen ble det oppdaget større problemer. Pumpen som bråket hadde «mindre skader», mens den andre hadde kortsluttet helt. Samtlige skader var trolig forårsaket av store mengder kluter i kloakken. Styret mottok tilbud på reparasjon, samt tilbud om å bytte pumpene. Det var en prisforskjell på cirka 50 000 kr. mellom installasjon av «nye pumper» og reparasjon av de gamle pumpene. Styret kontaktet 24/7 Rørleggervakta, EMS teknikk og Huseierens Landsforbund for en objektiv vurdering. Etter en grundig evaluering besluttet styret å bestille nye pumper fra Xylem, som hadde gitt et godt inntrykk under hele prosessen. Pumpene ble montert i desember, og sameiet fikk deretter problemer med sikringene i bygget. De nye pumpene trekker mer strøm enn de gamle (og mer enn forventet). Styret resatte sikringene daglig og var i løpende dialog med Xylem, Stor-Oslo Rørleggerservice og elektriker store deler av måneden. Ny kurs og nye sikringer ble installert (to ganger) av Sofienberg Elektro i slutten av desember. Kloakkpumpene har fungert siden januar 2024.

Bytte av lampene i bygget: På grunn av nytt EU-regelverk rundt bruk av lamper med lysrør (som inneholder kvikksølv), ble sameiet tvunget til å bytte alle lampene i fellesarealet for å tilrettelegge for led-pærer. Styret innhentet tilbud fra 5 elektroselskap som tilbydde ulike løsninger. Etter grundig evaluering falt valget på Select Elektro. Arbeidet innebar utskifting av eksisterende taklamper i alle etasjer til nye himlingsarmaturer (SG Molior 1 Line), utskifting av alle vegglamper (til Orion 10W) og bodlamper. Utskifting av eksisterende bevegelsessensorer til takmonterte bevegelsessensorer utføres innen sommeren 2024.

Bytte av renholder: Styret avsluttet samarbeidet med Rene Trapper i desember 2023, og innhentet i forkant tilbud fra 2 aktuelle renholdsleverandører. Etter anbefaling fra naboblokken (Mølletoppen brl) falt valget på Emenda Eiendomsdrift. Avtalen trådte i kraft 1. januar 2024, og styret er svært godt fornøyd med samarbeidet så langt.

Klager på støy og uro: Styret har også håndtert flere klager på støy og uro det siste året. Dette har dreid seg om bråk fra næringsseksjonene i 2. etasje og på takterrassen bak inngangen til nr. 9. Utfordringene med bråk i 2. etasje anser styret som løst, men vi forventer at takterrassen vil kunne bli brukt som oppholdssted for uvedkommende også fremover. Styret har ved flere anledninger bedt folk om å forlate området, og har ved to tilfeller det siste året tilkalt politiet. Styret følger opp saken videre, og oppfordrer beboere til å bruke takterrassen som gangvei til inngangspartiet, da dette reduserer sjansen for at folk ønsker å oppholde seg der.

Kloakkutfordringer i femte etasje: I februar 2023 opplevde to seksjoner kloakk i vannklosettet etter å ha vært borte fra leilighetene i noen dager. Styret mistenkte tette rør. Rørinspeksjon og spyling av et av 6 rørsystem ble gjennomført etter dialog med IF. IF fant ingen opplagt årsak til problemet, men rapporten påpeker: "Trolig luftingproblemer på grunn av mye utfelling/belegg.» I forbindelse med bytte av kloakkpumpene ble alle rør i hele bygget spylt og problemet så ut til å være løst i en lengre periode, før det oppstod på nytt i januar 2024. Sameiets rørlegger konstaterte problemer med lufting etter å ha erfart at toalettene tømmes for vann når seksjonen under (i fjerde etasje) trekker ned. Stor-Oslo Rørleggerservice oppdaget et rustent og ødelagt lufterør i sjette etasje og IF byttet dette påfølgende uke. Problemet er redusert, men har ikke avtatt per februar 2024. Styret jobber videre med saken i samarbeid med IF og Stor-Oslo Rørleggerservice, men ber samtidig beboere ta kontakt dersom dere har tilsvarende problemer med tilbakeslag av kloakk.

Lekkasjesaken: Det har siden 2014 vært utfordringer med vanninntrenging i bodområdet som ligger i 5. etasje i det sørlige hjørnet av bygget. Man har tidligere antatt at inntrengingen kommer pga. høyt vanntrykk på takterrassen under kraftige regnforhold, samt dårlig avrenning fra takterrassen. Dette ble utbedret og den opprinnelige saken avsluttet i 2018. Etter kraftige nedbørsperioder sensommeren 2023 kom vanninntrengningen tilbake i bodområde, og styret har startet helt nye undersøkelser sammen med OBOS prosjekt. De mistenker at problemet befinner seg i de mange overgangene på utsiden av gården, ved trappene på det sørlige hjørnet. Videre undersøkelser må gjøres når snøen har forsvunnet. Omfanget av en utbedring er per dags dato veldig usikkert.

Opptak av lån: Styret har tatt opp et felles lån for Sameiet på 1 MNOK for å finansiere kloakkpumpe-bytte og lampeprosjektet. Styret hentet inn tilbud fra 4 banker; DNB, Handelsbanken, Nordea og OBOS-Banken. Etter gjennomgang av tilbudene falt valget på et annuitetslån fra Handelsbanken med en løpetid på 25 år til 6.95 % nominell rente.

Problemer med fjernvarmen: Deler av Sagveien 11 opplevde perioder uten varmtvann i 2023. Det gjaldt både varmtvann i springen og i radiatorene. Bravida har løst problemet ved begge anledninger og styret vurderer nå, i samarbeid med Mølletoppen brl, å inngå serviceavtale med en fast leverandør. Teknisk rom ligger i Mølletoppen borettslag.

Serviceavtale for kloakkpumper: Høstens kloakkpumpebytte, 5-10 år før estimert levetid, gjorde styret oppmerksom på behovet for en service- og vedlikeholdsavtale. Da vi har hatt svært god erfaring med Xylem, og de også er leverandør av pumpene, kontaktet styret dem direkte og signerte en serviceavtale i januar 2024. Avtalen gjelder årlig tilsyn og service av pumpene, og første service vil gjennomføres i november/ desember 2024.

Tvist med Oslo kommune: Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten har fakturert Sameiet for mye i renovasjonsavgift. De har innsett feilen og rettet opp i dette for fremtiden, men ønsker ikke å kreditere beløpet. Styret har engasjert advokat i saken og hun krever, på

vegne av sameiet, at Oslo kommune krediterer feilfakturert beløp i sin helhet. Kommunen har gitt Sameiet avslag på krav om tilbakebetaling, og vi har deretter klaget på vedtaket. Oslo kommune, ved Renovasjons- og gjenvinningsetaten, finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og en klagesaksfremstilling ble oversendt Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel (MOS) i november. Styret venter fortsatt på tilbakemelding.

Uteområdet: Styret har på sjette året selv kjøpt inn planter, og engasjert en beboer som «gartner» for uteområdet. Vi er godt fornøyde med ordningen og vil videreføre den i 2024.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og vi gjør vårt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post og styreleder kan kontaktes på telefon ved hastesaker. Styret følger også løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Det gjelder bl.a. leverandør av vask- og vaktmestertjenester, forsikring, heiskontrollør, heisreparatør og forretningsfører (OBOS). Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle og denne oppdateres løpende.

HMS: HMS er et kontinuerlig arbeid for å sikre beboere og bygninger. Styret gjennomfører kvartalsvis vernerunder for å avdekke løpende feil. Tiltak iverksettes deretter for utbedring og forbedring. Brannvern og avfallshåndtering havner også under HMS-paraplyen, og beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av brannslukningsapparater og test av røykdetektorer. Eventuelle avvik meldes til styret.

Øvrig vedlikehold:

- Sementen/ betongdekket i trappen ved inngangen til nr. 11 er utbedret
- Metallrør som bråket og lagde vibrasjoner i 410 er isolert og takluke montert
- Vinduene (som lar seg åpne) i trappeoppgangen i både nr. 9 og 11 er byttet
- En dørsylindere i femte etasje er byttet
- Inngangsdøren i nr. 9 har blitt reparert
- Rammeavtale med Stor-Oslo Rørleggerservice er signert. Denne avtalen kan også beboere benytte seg av til privat bruk
- Det er byttet lamper i hele baktrappen (etter hæverket)
- Samtlige seksjoner har fått nye dørskilt
- Sjøppelrommet er spylt ved to anledninger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader ifm. bytte av kloakkpumper, samt juridisk bistand ifm. tvisten med Oslo kommune.

Vann- og avløpsavgift er høyere enn budsjettert pga. en større lekkasje i Sagveien i høst og Fjernvarme er høyere enn budsjettert fordi det også inkluderer 3 måneder av 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes låneopptaket i desember 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 307 874.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på totalt kr 1 000 000, og en økning av de ordinære felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2024, samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til lampeprosjektet, og kr 195 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Styret har tatt høyde for dette, men forventer lavere «vannforbruk» i 2024. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 (fratrasket forsinket 2022-fakturering).

Forsikring

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

Lån

Sagveien 9-11 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.03.2024. Samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIE SAGVEIEN 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIE SAGVEIEN 9-11.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 706 028	1 614 012	1 706 000	1 754 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 706 028	1 614 012	1 706 000	1 754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 588	-15 005	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 614	-10 110	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-89 863	-86 395	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-101 975	0	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-689 469	-342 506	-235 000	-495 000
Forsikringer		-177 015	-153 929	-165 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-427 928	-353 770	-310 000	-430 000
Energi/fyring	9	-554 411	-467 917	-480 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 610	-136 606	-140 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-210 370	-144 389	-136 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 510 842	-1 780 627	-1 676 000	-2 184 000
DRIFTSRESULTAT		-804 814	-166 615	30 000	-430 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 115	863	0	0
Finanskostnader	12	-10 541	-2 869	-2 500	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 426	-2 006	-2 500	-69 000
ÅRSRESULTAT		-814 240	-168 621	27 500	-499 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 366	-168 621		
Udekket tap		-807 874	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		61 002	94
Forskuddsbetalte kostnader		34 155	34 152
Driftskonto OBOS-banken		4 810	99 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 360	0
Sparekonto OBOS-banken		3 158	3 075
SUM OMLØPSMIDLER		104 485	136 879
SUM EIENDELER		104 486	136 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	6 365
Udekket tap	13	-807 874	0
SUM EGENKAPITAL		-807 874	6 365
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		500 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 289	8 289
Leverandørgjeld		398 065	121 654
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	2 217	71
Påløpte renter		1 714	0
Annen kortsiktig gjeld	16	2 075	500
SUM KORTSIKTIG GJELD		412 360	130 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 486	136 879
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Sameie Sagveien 9-11

Rebecca Liverød /s/

Eline Hansen /s/

Morten Skaar /s/

Henrikke Skjong Sylte /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 243 896
Brensel	325 512
Kabel-TV	136 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 706 028

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 600
Påløpte feriepenger	-2 075
Arbeidsgiveravgift	-13 913
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 588

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 614.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-92 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 788
SUM KONSULENTHONORAR	-101 975

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 033
Drift/vedlikehold VVS	-479 186
Drift/vedlikehold elektro	-78 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-689 469

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-274 965
Renovasjonsavgift	-152 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-427 928

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 508
Fjernvarme	-437 902
SUM ENERGI / FYRING	-554 411

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-106 760
Renhold ved firmaer	-94 889
Snørydding	-1 000
Andre fremmede tjenester	-532
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 660
Velferds kostnader	-838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 370

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
SUM FINANSINNTEKTER	1 115

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-7 089
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 452
SUM FINANSKOSTNADER	-10 541

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

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

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 307 874.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på totalt kr 1 000 000, og en økning av de ordinære felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2024. Samt økning av felleskostnader internett på 5,5 % fra 01.04.2024.

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HANDELSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-1 000 000

Utbetalt i år

500 000

-500 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-500 000**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 360

Skyldig arbeidsgiveravgift

-857

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-2 217**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 075

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 075**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93133085. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5814 Selskapsnavn: Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marita Valen-Sendstad er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rebecca Liverød

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Iselin Blom Karlsen

☐ Morten Skaar



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Tilstandsrapport

📍 Sagveien 11, 0459 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 309, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 18.04.2024

Oppdragsnr.: 13743-1575

Referansenummer: HJ6130

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbergtakstogbygg.no

906 58 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sagveien 9-11 Sameie på Ila. Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner, og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

3-roms hjørneleilighet leilighet med adkomst via heis og felles trappeløp.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning, omkleddingsrom og 2 soverom. Fra stue er det utgang til balkong.
Leiligheten er fra 2007 med bad fra byggeår.
Det er kjøkken fra 2018.
Den holder generelt god bruksstandard med slitasje som forventet i forhold til alder.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Moderne boligblokk oppført i 2007 i kvartalsbebyggelse.
Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, utvendig kledd med panel, fasadeplater, store glasspartier, pusset og malt fasade.
Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med folie/membran el.
Det er heis i bygget.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert med kikkeshull montert.
2 malte dobbelfløyede balkongdører i tre med glassfelt.
Åpen balkong på ca 3m² med utgang fra stue.
Støpt dekke med tremmer og stålkonstruksjon som brystning.
Fransk balkong ved kjøkken.
Brystning i stålkonstruksjon med glassplate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige rom.
Veggene har malte plater og malt mur. Laminert sprutplate over kjøkkenbenk.
Himlinger med malte betongelementer og malte plater. Downlights i deler av stue/kjøkken.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til soverommet ved stue.
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2007
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Himling med malte plater
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av kompositt med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Besiktiget over himling på badet.
Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
Sikringsskap i gang.
Hovedsikring på 40 ampere.
7 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i skap.
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.
Husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

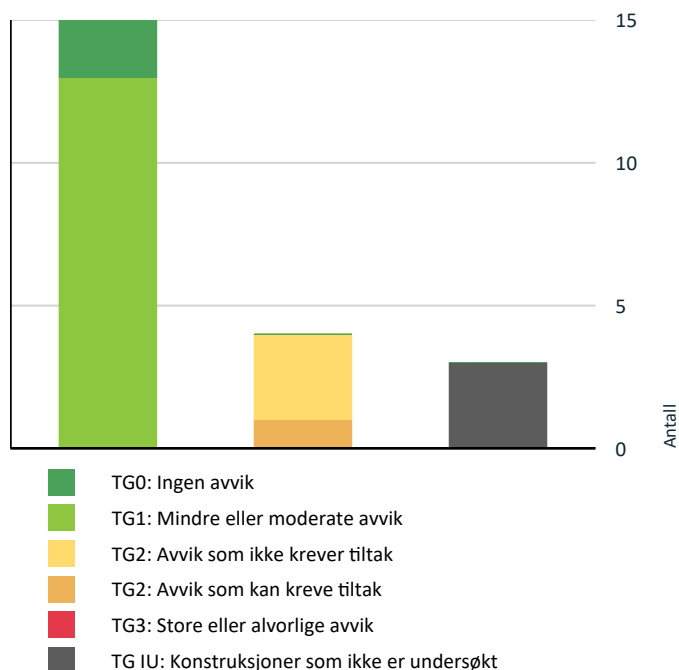
[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forevist takstmannen.

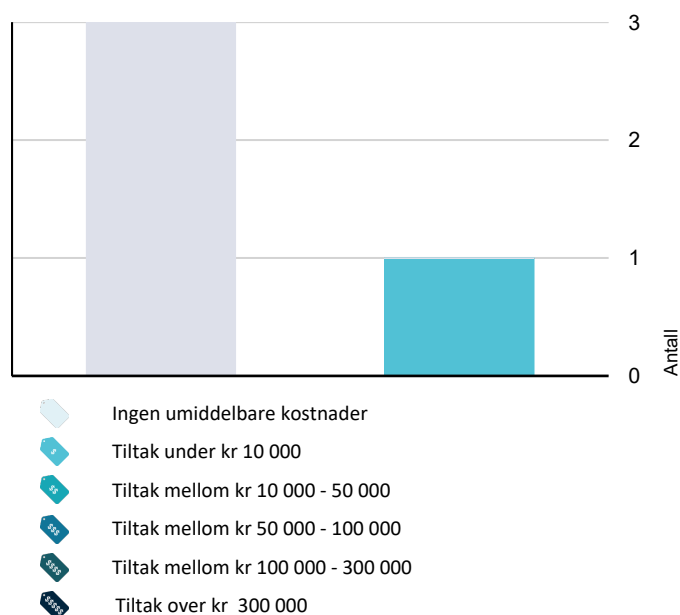
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2007

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk oppført i 2007 i kvartalsbebyggelse.
Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, utvendig kledd med panel, fasadeplater, store glasspartier, pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med folie/membran el. Det er heis i bygget.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

! TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Leiligheten har malt entrédør. Brann- og lydklassifisert med kikkehull montert.
2 malte dobbelfløyede balkongdører i tre med glassfelt.
Entrédør har litt overfladisk bruksslitasje.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen balkong på ca 3m² med utgang fra stue.
Støpt dekke med tremmer og stålkonstruksjon som brystning.

Fransk balkong ved kjøkken.
Brystning i stålkonstruksjon med glassplate.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige rom. Veggene har malte plater og malt mur. Laminert sprutplate over kjøkkenbenk.
Himlinger med malte betongelementer og malte plater. Downlights i deler av stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten har en del bruksslitasje med stedvis merker og sår.
Øvrige flater er i god behold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parketten kan slipes for å få TG1/0.
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til soverommet ved stue.

! TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på soverom.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er forevist.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Det er et par sprekker i fugene i dusjsonen på veggen med montert dusjgarnityr.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.

Dusjhjørnet er montert slik bunnen er tett mot veggene på sidene og det er heller ingen åpning/spalte for vann å renne gjennom. Hvis det oppstår lekkasje fra en av de andre vann- installasjonene på badet vil vann ikke kunne renne til sluket.

Det er utvaskede fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
Fuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med skyvedør.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dolokket er løst.

Skyvedøren til dusjhjørnet er ikke festet på skinnen i bunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er konstruert med stålsvill i veggene. Måling i bunnsvill med fuktindikator vil ikke gi noen verdi grunnet materialet.

TG er basert på alder og utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder for våtrommet. Det er ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med nedfelt vaskeum i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.

Komfyrvakt.

Innredningen har litt bruksslitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget over himling på badet.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG I Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

! TG I Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang.

Hovedsikring på 40 amperé.

7 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.

Kursfortegnelse i skap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 23.05.2008 foreligger.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.
Husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2019
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6 Etasje	57	5		62	3		62
SUM	57	5			3		62
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Omkleddingsrom , Bod		

Kommentar

Med seksjonen følger bod i samme etasje som leiligheten. Bodens måler 4,5m².
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forevist takstmannen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Marita Valen-Sendstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	309		46	638 m²	Statens Kartverk	Eiet
Adresse							
Sagveien 11							
Hjemmelshaver							
Marita Valen-Sendstad 1/2							
Mads Valen-Sendstad 1/2							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sagveien 9-11 Sameie		58 / 2103		OBOS Eiendomsforvaltning		994457381	
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 0 31.12.2023			Kr. 31 000 01.04.2024				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på lla mellom Akerselva og St.Hanshaugen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 638 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1450221			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	11.04.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	10.04.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	22	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ6130>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240199
Adresse	Sagveien 11		
Postnr.	0459	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring (35704)	Polise/avtalensr	1450221
Selger 1 Fornavn	Mads	Etternavn	Valen-Sendstad
Selger 2 Fornavn	Marita	Etternavn	Valen-Sendstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Løs fugemasse i dusjnisje, se takstrapport.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet hengsler på dusjdør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Byttet 2 vinduer i stue pga fuktskade på karmen.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Se årsrapport. Det følges opp et problem tilknyttet vanninntrengning i bodområdet i 5 etasje på sørlig del av blokken.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Altiglass AS (Drammen glassmesterverksted AS)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet 2 vinduer i stue/kjøkken i september 2023.
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Tilstandsrapport 2024

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Se info om styrets arbeid i salgsoppgaven.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst 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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sagveien 9-11 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. september - 5. september 2023

Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. september kl. 09:00 og lukker 5. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5814>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Morten Skaar og Omar Berbar som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Omar Berbar og Morten Skaar er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av tillitsvalgte

Under årsmøte i mai stilte ingen til valg og styret fikk mandat til å innhente 1-2 aktuelle kandidater i etterkant. Vi kan med glede informere om at Eline Hansen og Henrikke Sylte har meldt seg som kandidater til styret, i tillegg til Runa Eide som stiller til valg som varamedlem. Styremedlem Axel Torkildsen og varamedlem Kjell Erik Eide avslutter samtidig sine styreverv.

Vi avholder dette ekstraordinære møtet for å velge inn de tre nye kandidatene til styret. Dersom kandidatene velges, vil styresammensetningen se slik ut:

- Styreleder: Rebecca Liverød - står ut perioden til våren 2024
- Styremedlem: Morten Skaar - står ut perioden til våren 2024
- Styremedlem: Eline Hansen - velges til våren 2025
- Styremedlem: Henrikke Sylte - velges til våren 2025
- Varamedlem: Runa Eide - velges til våren 2025

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Hansen
- Henrikke Sylte

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runa Eide
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 1.09.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 5.09.23

Selskapsnummer: 5814 Selskapsnavn: Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Omar Berbar og Morten Skaar er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eline Hansen

☐ Henrikke Sylte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runa Eide



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sagveien 9-11 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 1. september - 5. september 2023

Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. september kl. 09:00 og lukker 5. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5814>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Morten Skaar og Omar Berbar som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Omar Berbar og Morten Skaar er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av tillitsvalgte

Under årsmøte i mai stilte ingen til valg og styret fikk mandat til å innhente 1-2 aktuelle kandidater i etterkant. Vi kan med glede informere om at Eline Hansen og Henrikke Sylte har meldt seg som kandidater til styret, i tillegg til Runa Eide som stiller til valg som varamedlem. Styremedlem Axel Torkildsen og varamedlem Kjell Erik Eide avslutter samtidig sine styreverv.

Vi avholder dette ekstraordinære møtet for å velge inn de tre nye kandidatene til styret. Dersom kandidatene velges, vil styresammensetningen se slik ut:

- Styreleder: Rebecca Liverød - står ut perioden til våren 2024
- Styremedlem: Morten Skaar - står ut perioden til våren 2024
- Styremedlem: Eline Hansen - velges til våren 2025
- Styremedlem: Henrikke Sylte - velges til våren 2025
- Varamedlem: Runa Eide - velges til våren 2025

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Hansen
- Henrikke Sylte

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runa Eide
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 1.09.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 5.09.23

Selskapsnummer: 5814 Selskapsnavn: Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Omar Berbar og Morten Skaar er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eline Hansen

☐ Henrikke Sylte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Runa Eide



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler for Sameiet Sagveien 9-11 og Mølleparken borettslag

(Vedtatt på sameiermøte 4. september 2013)

Disse husordensreglene er sammen med vedtekter, oppslag og rundskriv bindende og skal etterleves av alle eiere og leietakere i Sameiet Sagveien 9-11 og Mølleparken borettslag. Det er seksjonseiernes /andelseiernes ansvar at så skjer. Gjentatte brudd på reglene og motvilje til å etterleve disse vil anses som mislighold og styret kan pålegge seksjonseier/andelseier å selge leiligheten i henhold til sameiets vedtekter, § 8 "Pålegg om salg".

Alminnelige ordensregler

1. Det er ikke lov å ha private eiendeler som sko, sykler og ski i oppgangene.
2. Dører til fellesarealer skal alltid være låst, og skal ikke åpnes via calling-anlegget før man er sikker på at vedkommende er i legitimt ærend.
3. Det er røyking forbudt i alle fellesarealer og i tilhørende utendørs trappeoppgang.
4. Det skal være ro mellom klokka 24:00 og 07:00

Søppel og renhold

5. Søppel skal ikke på noe tidspunkt oppbevares i oppgangene.
6. I avfallsrommet skal søppel kastes i containerne, ikke på gulvet. Større gjenstander som møbler og lignende skal ikke plasseres her.
7. Fellesarealer skal ikke benyttes som lagringsplass. Styret har rett til å kaste ting som befinner seg på fellesarealene, dersom det ikke er tydelig merket med eiers navn.

Regler om bortleie av seksjoner i sameiet

8. Seksjonseier plikter å informere styret om utleie av egen leilighet, skriftlig på styrets epost eller i brev (senest dagen leietager før flytter inn). Det skal oppgis navn og telefon nummer på leietager, samt avtalt leieperiode.
9. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder vedtekter og ordensregler under leieperioden. Seksjonseier vil stilles til ansvar for leieboers mislighold.
10. For leiligheter i Mølleparken brl. gjelder borettslagets vedtekter.

Annet

11. Seksjonseiere/andelseiere plikter å påse at disse husordensreglene er kjent for samtlige i husstanden, og at de overleveres sammen med vedtektene til eventuelle leietagere eller nye eiere.

Til alle seksjonseiere/ andelseiere i Sagveien 9 og 11

Oslo, 18. april 2017

Informasjon til beboere vedrørende merking av postkasser

Under årsmøte 4. april ble det vedtatt at styret skal lage en standardmal for merking av postkasser, som det er besluttet at samtlige seksjon-/ andelseiere skal følge. Vi gjør oppmerksom på at det er seksjon-/ andelseiere som også er ansvarlig for at eventuelle leietagere merker sin postkasse korrekt.

Styret ber derfor om at alle merker sine postkasse i henhold til oppgitte kriterier, **innen 1. juni 2017**.

Postkasseskilt bestilles på <http://skiltbutikken.posten.no/>

Vi ber om at skilttype «stort postkasseskilt i hvit» bestilles

(Mål: 58x94mm, Link: <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>, Pris: 144 kr)

Følgende informasjon skal oppgis:

Navn på beboer 1
Navn på beboer 2
Leilighetsnummer

Eksempel:

Ola Jensen
Kari Nilsen
509

Når postkasseskilt er mottatt skal dette settes *på innsiden* av skilt-feltet på postkassen (åpne opp postkassen og sett det på plass fra innsiden). Det er ikke nødvendig å lime/ klistre fast skiltet.

Styret vil, hvis ikke seksjonen selv sørger for å bestille nye postkasseskilt, gjøre dette for seksjonseiers regning ved viderefakturerings. Vi må da inkludere administrasjonskostnad.

Vi håper alle stiller seg positive til dette og ønsker dere en strålende vår.

Med vennlig hilsen

Styret i sameiet Sagveien 9-11

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

Møtedato: 02.05.2023

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Hammersborg torg 1

Til stede: 2 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 3 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bendik Hoff Hjort.

Møtet ble åpnet av Bendik Hoff Hjort.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Bendik Hoff Hjort foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne ble

Omar Berbar og Morten Skaar foreslått.

Vedtak: Vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås ført mot egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80.000, -.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

Ingen representanter stiller til valg av de fremmøtte.

Vedtak: Ingen valgt.

8. Benkeforslag: Styret gis mandat til å innhente tilbud og ansette/hente inn ett til to styremedlemmer.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:12. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bendik Hoff Hjort

Fører av protokollen

Navn: Bendik Hoff Hjort

Protokollvitne 1

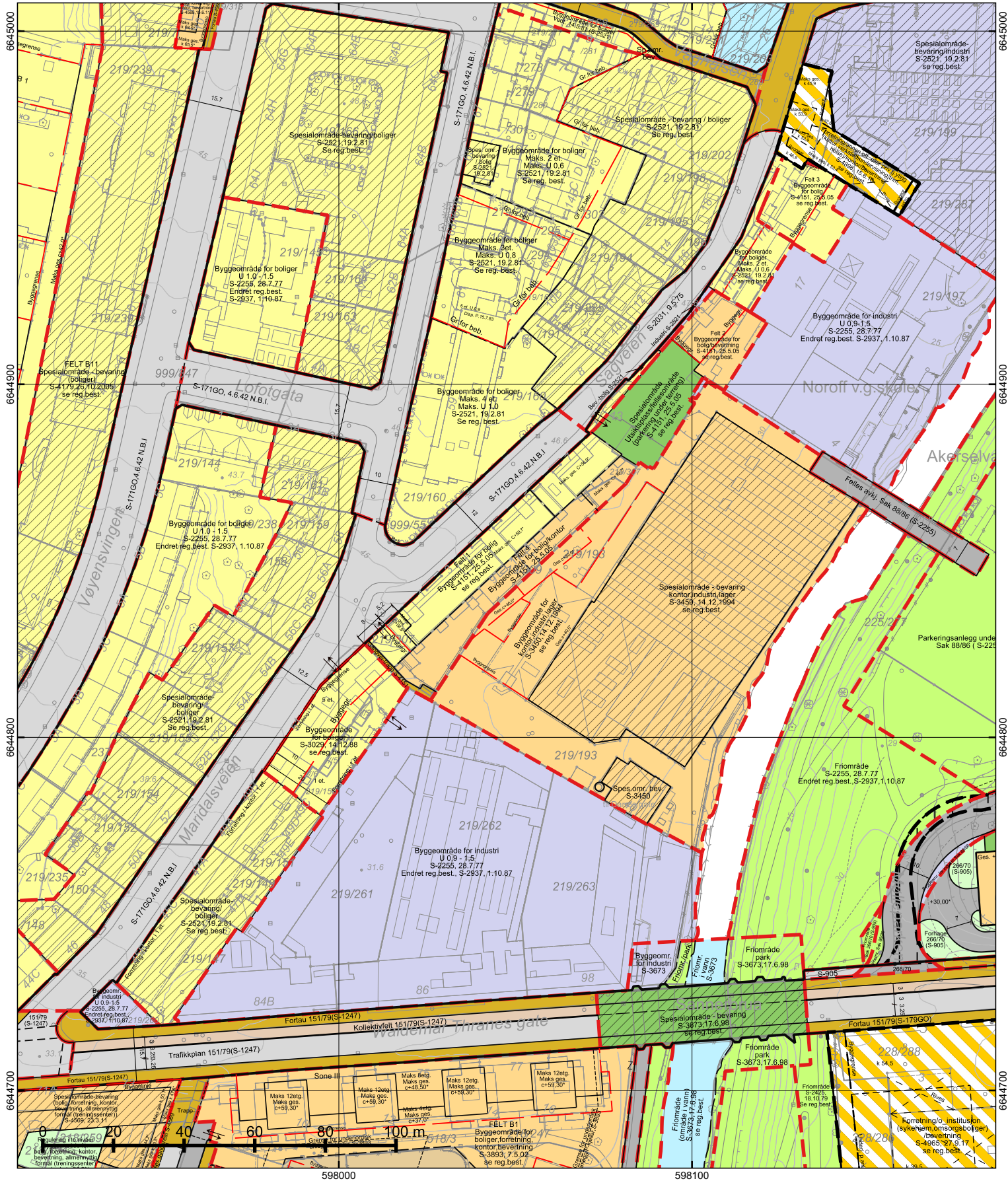
Navn: Omar Berbar

Protokollvitne 2

Navn: Morten Skaar

598000

598100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.04.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 320259/ 86488854

Adresse: SAGVEIEN 11

Gnr/Bnr: 219/309

Deres ref.: 62126/

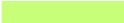
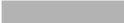
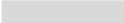
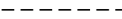
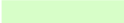
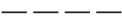
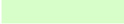
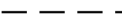
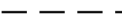
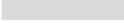
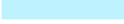
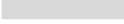
WM264_3000117_3002763

Kommentar:

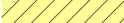
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

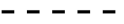
	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	71 - Felles parkering		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Regulert kjørefelt
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Bygningens avgrensning i beb. plan
	77 - Annet fellesareal		Underjordisk anlegg
	78 - Forhage		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggelinje
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	142 - Forr./kontor/industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	452 - Lek/opphold/sport		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	663 - Spesialområde bevaring industri
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	668 - Spesialområde bevaring annet

 RbBevaringGrense

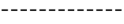
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

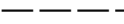
 70 - Felles avkjørsel

 73 - Felles gangareal

 76 - Felles underjordisk anlegg

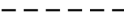
 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 925 - Gesimslinje

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

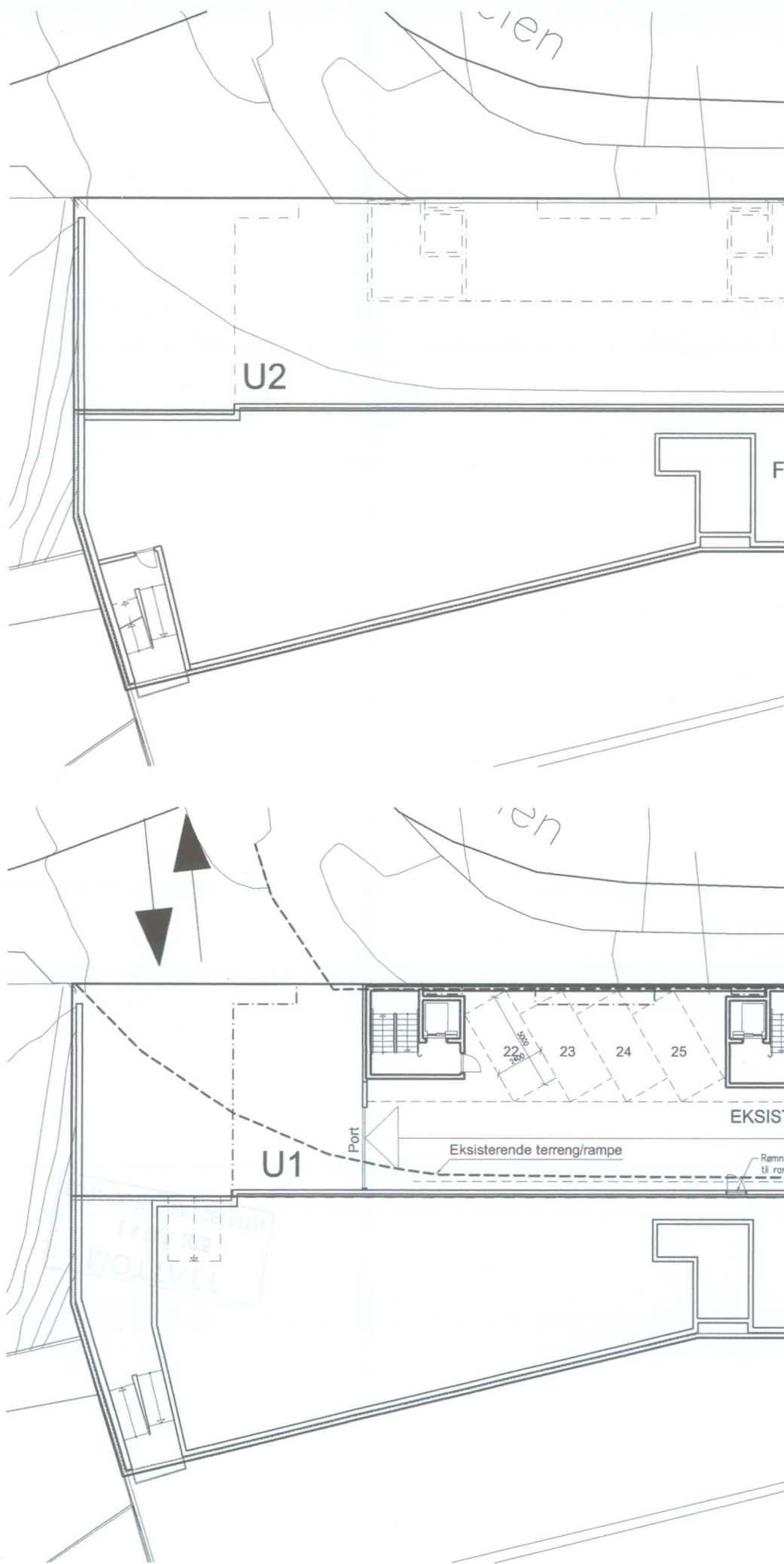
Tegnforklaring - kommuneplan

	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

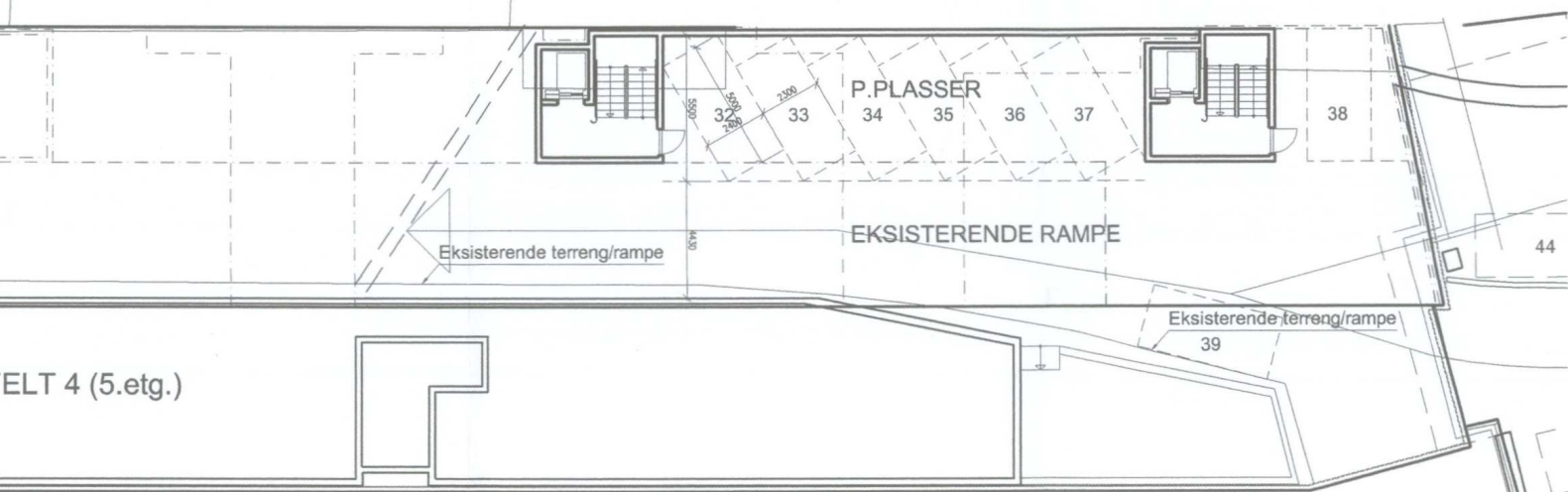
王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

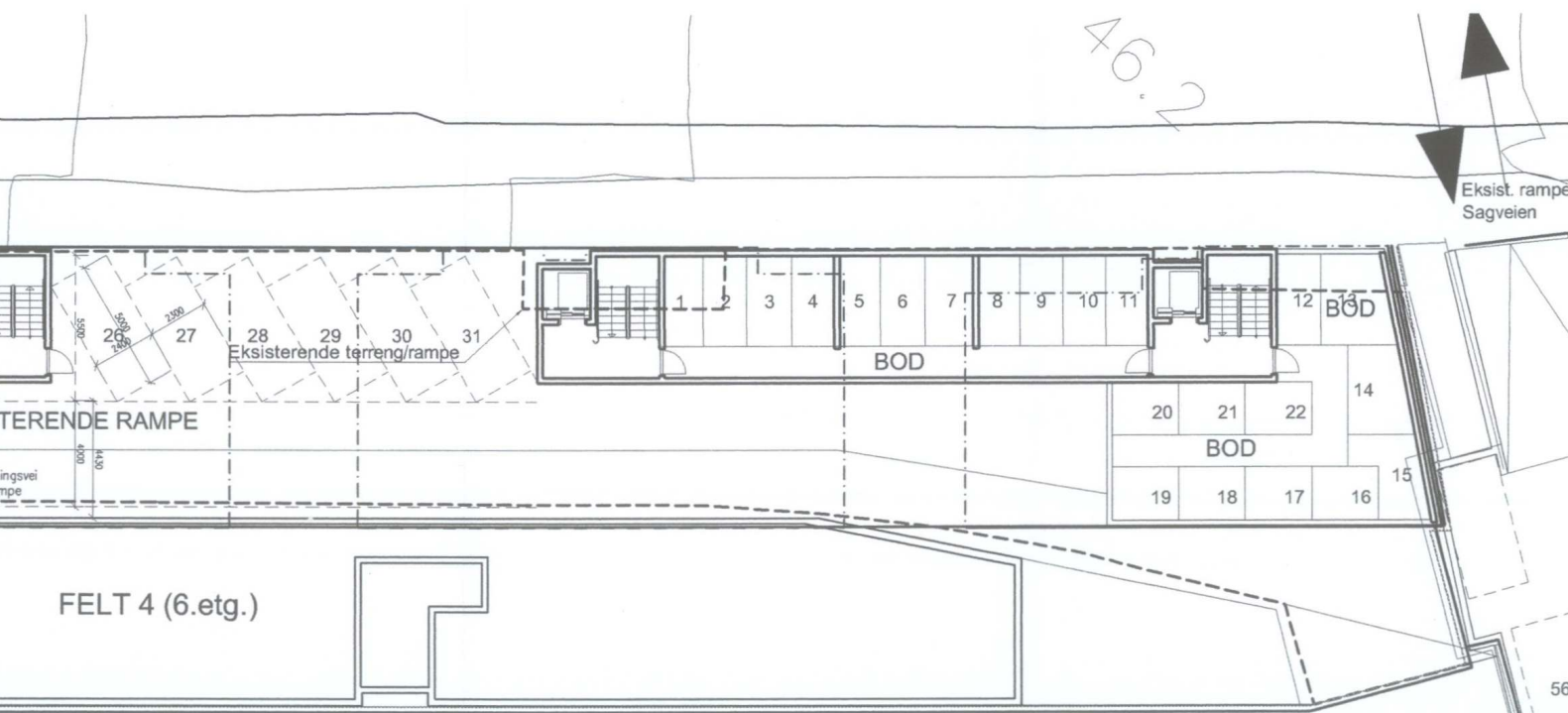


46.2



ELT 4 (5.etg.)

46.2



TERENDE RAMPE

FELT 4 (6.etg.)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 23 NOV. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508718-90
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: SAGVEIEN 1-19 OG
MØLLEPARKEN 4

Eiendom: 219/197 og 219/307

Tiltakshaver: KS AS Sagveien Næringsbygg
c/o Scandinavian Dev.

Adresse: Parkveien 33, 0258 OSLO

Søker: Arcasa arkitekter AS

Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - SAGVEIEN 1-19 OG MØLLEPARKEN 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

I hht endring av adressevedtak datert 13.11.2007, saksnr 200602849, utstedes ny ferdigattest med eiendommenes nye adresser og gnr/bnr. Tidligere adresse og gnr/bnr var Sagveien 11-17 gnr 219 bnr 190.

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.

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

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

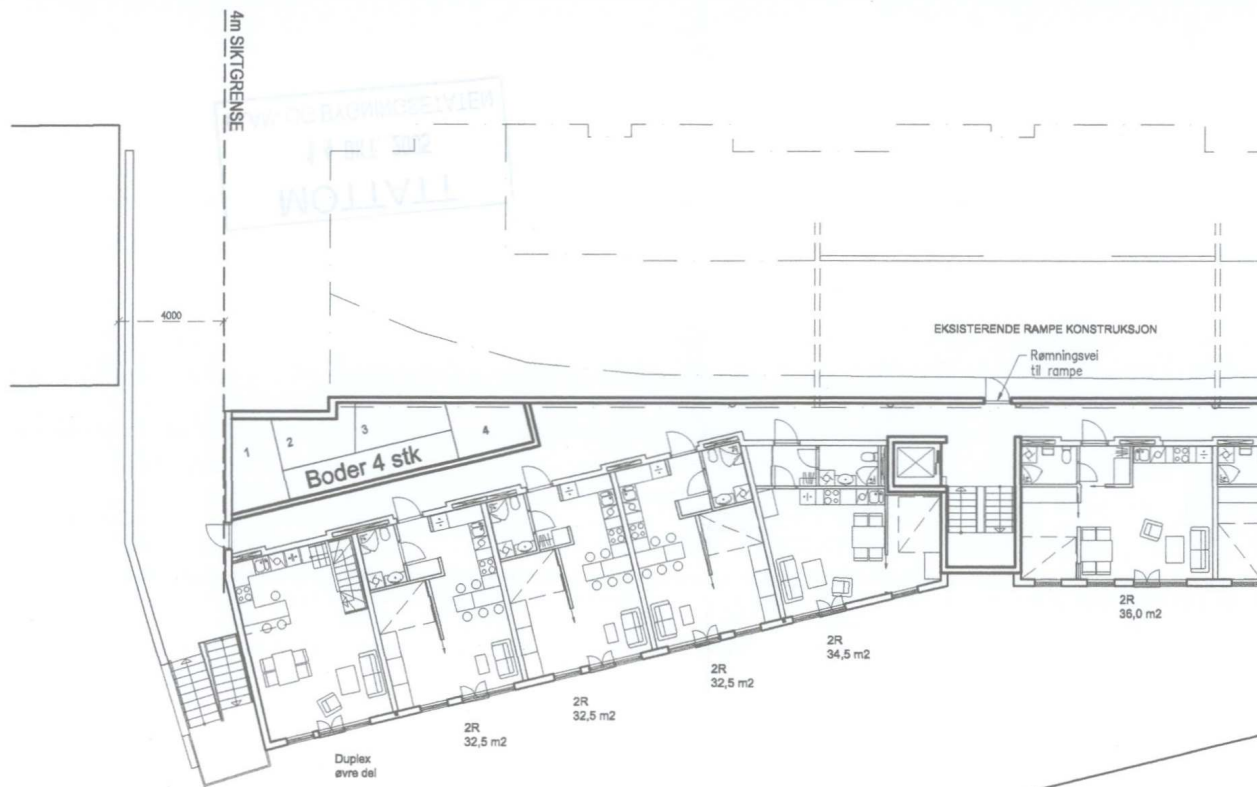
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

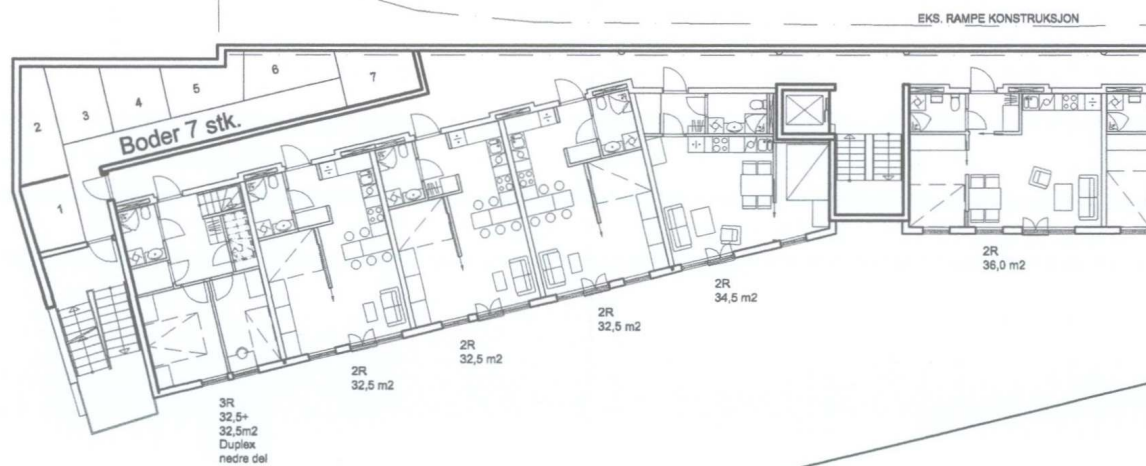
王

Premium rådgivning

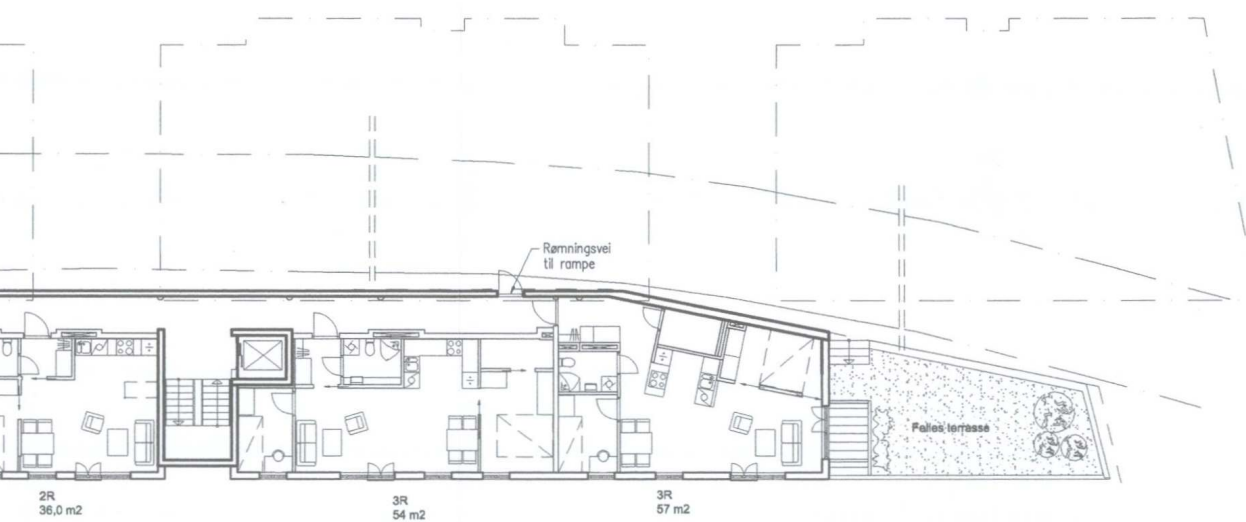
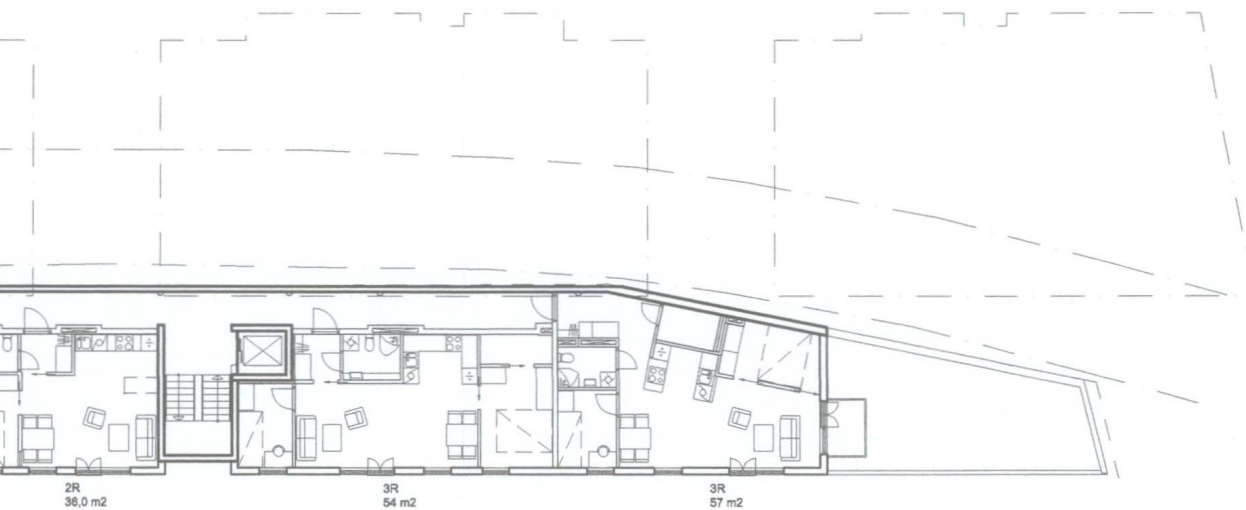
EIE eiendomsmegling



6 ETASJE



5 ETASJE



VEDTEKTER FOR
SAMEIET SAGVEIEN 9-11

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2015

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Sagveien 9-11 ("**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 219 bnr ____ i Oslo, Sagveien 9-11, med påstående bebyggelse og anlegg ("**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), seksjonsoversikt (**bilag 1a**), situasjonsplan (**bilag 1b**) og plantegninger (etasjeplaner) (**bilag 1c**). Det henvises til bilag 1a-c vedrørende utstrekning, beliggenhet mv av Seksjonene med hoveddel og tilleggsdel (sportsboder, balkonger/terrasser), samt Eiendommens fellesarealer.

Seksjonene med seksjonsnummer 1-3 (samlet "**Garasjeseksjonene**") består utelukkende av areal for biloppstillingsplasser og befinner seg i Eiendommens kjelleretasje (på bakkeplan).

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert i bilag 1b) og 1c). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Likeledes er alt uteoppholdsareal på utvendig tak fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen, herunder biloppstillingsplasser for de Seksjoner det gjelder.

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt 1 over og seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

2.2.1 Bruksrett for gnr 219 bnr 307 (Sagveien 1-7) til uteoppholdsareal på tak

Gnr 219 bnr 307 (Sagveien 1-7) har i henhold til tinglyst erklæring (tgl 08.10.2007 dbnr 801674) rett til bruk av uteoppholdsareal på taket til Sameiets bygg. Sameierne plikter å respektere nevnte bruksrett.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.:

- (i) innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen,
- (ii) vannklosetter og kraner,
- (iii) elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks,
- (iv) inngangsdør med karm og dørlås, og
- (v) balkongdører med karm, samt vinduer innvendig

Den utvendige vedlikeholdsplikten omfatter biloppstillingsplassene for de aktuelle Seksjonene.

3.2 Fellesareal

3.2.1 Generelt

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge drift, forvaltning og vedlikehold av:

- (i) Eiendommens innvendige fellesareal, herunder tekniske anlegg, heiser, trapper/ganger, inngangsparti, areal for sykkelparkering/avfall, lys/oppvarming, renhold/renovasjon mv.,
- (ii) ytre bygningsmessig vedlikehold av Eiendommen, herunder, tak/fasader, tekniske anlegg, vann-/avløpsledninger, kabler for energiforsyning mv., og
- (iii) vedlikehold av Eiendommens utomhusareal, herunder snømåking/strøing, renhold/renovasjon, egen vaktmester mv.,

Vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning, reparasjon og modernisering av arealer, anlegg mv. som nevnt ovenfor.

3.2.2 Garasjeseksjonenes særlige vedlikeholdsansvar

Garasjeseksjonene har kun ansvar for vedlikehold av det fellesareal som ligger i direkte tilknytning til (dvs. i forkant av) garasjeplassene, som illustrert på s. 1 og 2 i bilag 1c. Garasjeseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter ikke noen del av Eiendommens fellesarealer for øvrig.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Seksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

- (i) Kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2 ovenfor, og
- (ii) alle øvrige kostnader som er naturlig knyttet til Eiendommen alene, herunder særskilt bygningsforsikring
- (iii) eiendomsskatt, kommunale avgifter, samt andre offentlige avgifter og gebyrer mv som gjelder Eiendommen i sin helhet,
- (iv) honorar til Sameiets styre/administrasjon, forretningsførsel, regnskap/revisjon, samt andre slike honorarer, vederlag mv. som gjelder Eiendommen,
- (i) felleskostnader vedtatt av sameiermøtet, samt alle øvrige kostnader som er naturlig knyttet til Sameiet eller Eiendommen som en helhet.

Kostnader etter dette punkt skal bare fordeles som nevnt over i den grad kostnadene belastes Eiendommen under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene i samsvar med den fordeling som ligger til grunn for belastningen (f eks er praksis i en del kommuner at eiendomsskatt/kommunale avgifter fordeles i henhold til sameiebrøken).

5.1.2 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

- (i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin karakter ikke kan komme alle sameierne til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til sameiebrøken, og
- (ii) Kostnader til fjernvarme og annen eventuell felles tilførsel av energi mv. der forbruket for den enkelte sameier kan måles

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

Kostnader forbundet med biloppstillingsplassene på Eiendommen fordeles med en lik del på de Seksjoner som omfatter bruksrett til slik plass.

5.1.3 Betaling av felleskostnader, tilskudd/fond mv.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 5.1.2 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.4 Garasjeseksjonenes særlige kostnadsansvar

Utover kostnadene forbundet med egen seksjon, har Garasjeseksjonene kun ansvar for kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor.

5.2 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter sameiebrøken.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

- (iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,
- (vii) 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 på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- (viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- (i) behandle styrets årsberetning,
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- (iii) velge styremedlemmer

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet

11.4 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5 Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Seksjonene gir én stemme.

I saker som kun angår Garasjeseksjonene, har likevel bare Garasjeseksjonene stemmerett. Flertall regnes etter innbyrdes sameiebrøk. Tilsvarende har Garasjeseksjonene ikke stemmerett i saker som kun angår de øvrige Seksjonene.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 2 medlemmer, samt ett varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av

regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen.

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *



Årsmøte 2023

Sagveien 9-11 Sameie

2. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sagveien 9-11 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 18:30, Hammersborg Torg 1, Sal H2..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagveien 9-11 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder er Bendik Hoff Hjort foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne er en møtende beboer foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5814 Sagvn 9-11 Sameie Årsrapport 2022.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for 1-2 nye styremedlem i sameiet. Et av våre nåværende styremedlem ønsker å trekke seg fra vervet, og begge styremedlem har begrenset kapasitet i tiden fremover.

Per sameiets vedtekter velges styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak

1-2 styremedlem velges av frivillige kandidater på årsmøtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rebecca Liverød	Sagveien 11
Styremedlem	Morten Skaar	Mekanikerveien 1
Styremedlem	Axel Lie Torkildsen	Sagveien 9
Varamedlem	Kjell Erik Eide	Akersbakken 35C
OBOS/ sekretær	Bendik Hoff Hjort	Krumgata 1B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sagveien 9-11 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 3 er garasjeseksjoner og 10 er næringsseksjoner. Sagveien 9-11 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994457381, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sagveien 9
Sagveien 11

Gårds- og bruksnummer:
219 309

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sagveien 9-11 Sameie har ingen ansatte

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig styremøter, men det meste av styrearbeidet pågår kontinuerlig gjennom daglig dialog mellom styrets medlemmer. Vibbo har blitt en velfungerende plattform for dialog med beboerne, men styret får også henvendelser på e-post, telefon og i møte med beboere på eiendommen.

Hovedfokus for styret dette året har vært økonomistyring. Situasjonen med høye og usikre strømpriser har ført til at noen vedlikeholdsprosjekter har blitt satt på vent. Styret har i tillegg byttet ut og reforhandlet avtaler med flere av sameiets leverandører.

Bytte av brannvernleverandør: For å bedre kunne ivareta brannsikkerheten i bygget har styret inngått avtale med en ny ekstern leverandør av brannvern- og forebyggende tiltak. Etter flere avtalebrudd avsluttet styret samarbeidet med Norsk Brannvern og hentet inn tilbud fra 3 nye brannvernsleverandører. Firesafe er totalleverandør innen brannsikring og fikk gode tilbakemeldinger fra referanser. Styret signerte avtale om årlig kontroll av branntekniske installasjoner med Firesafe 3. oktober 2022. De gjennomførte første kontroll i sameiet i januar og avdekket noen mindre avvik (som styret nå arbeider med å utbedre).

Bytte av renholder: Styret avsluttet samarbeidet med Oslo Bygårdsdrift i oktober 2022, og innhentet tilbud fra 3 aktuelle renholdsleverandører. Etter referansesjekk og forhandling falt beslutningen på Rene Trapper, som er renholdsavdelingen til Rene Bygårder. Styret opplever det som ryddig å forholde seg til en samlet leverandør av renholds- og vaktmestertjenester. Avtalen trådte i kraft 1. april 2023, og styret ser frem til samarbeidet.

Bytte av vaktmester: Rene Bygårder overtok som leverandør av vaktmestertjenester i sameiet 1. januar 2022. Styret har satt vaktmester inn i blokkens rutiner, sørget for erfaringsoverføring fra Oslo Bygårdsdrift og fulgt dem grundig opp i oppstartsperioden. Styret er i ukentlig dialog med Rene Bygårder, og har i tillegg hatt tre oppfølgingsmøter med vaktmester i 2022. Styret er godt fornøyd med samarbeidet så langt.

Heisen: Det ble funnet avvik på begge heisene i forbindelse med service i november 2021 og servicemontør anbefalte utbedring innen 6-12 mnd. for å unngå ytterligere slitasje og skader. Avvikene ble etter vurdering og innhenting av tilbud fra 3 heisdriftsleverandører utbedret gjennom TK Elevator i september 2022. Reparasjonen inkluderte skifte av kulelager på lederskiver i toppen av sjakten, samt skifte av over- og undertrinser. Styret reforhandlet heisdriftsavtale med TK Elevator i desember 2022.

HMS: HMS er et kontinuerlig arbeid for å sikre beboere og bygninger. Styret gjennomfører kvartalsvis vernerunder for å avdekke løpende feil. Tiltak iverksettes deretter for utbedring og forbedring. Brannvern og avfallshåndtering havner også under HMS-paraplyen, og beboere har en viktig rolle med å sørge for korrekt avfallshåndtering, samt jevnlig sjekk av brannslukningsapparater og test av røykdetektorer. Eventuelle avvik meldes til styret.

Internkontroll elektro: I oktober 2021 gjennomførte styret, i samarbeid med Sofienberg Elektro, en kontroll av alle elektriske installasjoner i blokken. De mindre kritiske avvikene ble utsatt til 2022 og 2023, og 3 av de 4 gjenværende avvikene er nå utbedret. Det dreide seg om manglende branntetting rundt rør, defekte nødlis og feilmelding på sikringen til grunnvannspumpen. Brannsentralen har fortsatt feilmelding på både klokke- og strømkurs, og styret samarbeidet tett med Elotec for å finne årsaken til dette. Styret ønsker også å minne om at sameiet har inngått en egen samarbeidsavtale med Sofienberg elektro, som også beboere kan benytte seg av til redusert pris.

Oppbevaring på fellesareal: Styret har i økende grad fått klager på at beboere oppbevarer private eiendeler (søppel, sko og sykler) i gangene. Dette er i strid med HMS- og husordensregler. Styret har gått flere runder og banket på hos beboere som har søppel og sko stående utenfor inngangsdøren og vaktmester bistår med å rydde gangene. Det har blitt sendt ut tre klager til seksjonseiere ifm. oppbevaring av private eiendeler i fellesareal.

Samarbeid med Huseierne: Huseierne er Norges eneste medlemsorganisasjon for eierseksjonssameier og frittstående borettslag. Organisasjonen bistår styret med kunnskap, praktiske råd og bistand til å løse situasjoner som oppstår. Sameiet har inngått

avtale med Huseierne for å sikre at styret er best mulig rustet til å oppfylle sitt ansvar. Inkludert i avtalen med Huseierne ligger blant annet gratis juridisk rådgiving, byggteknisk rådgiving, kurs og en rekke andre rabattavtaler og medlemsfordeler.

Tvist med Oslo kommune: Ved gjennomgang av regnskapet for 2022 oppdaget styret at utgiftene på konto 7724 Renovasjonsavgift var tilnærmet doblet fra budsjett og tidligere års utgifter. Oslo kommune har fakturert sameiet direkte, i tillegg til at Mølletoppen borettslag har viderefakturert deler av deres renovasjonsutgift (som var merket Sagveien 9-11 på faktura). Oslo kommune har innsett feilen og rettet opp i dette for fremtiden, men de har foreløpig ikke ønsket å kreditere sameiet. Styret har engasjert advokat i saken, som vil representerer både Mølletoppen brl. og Sagveien 9-11. Hun vil, i samarbeidet med styret, jobbe for at Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten krediterer feilfakturert beløp i sin helhet.

Tømming av lagerrom: Sykler og hensatte møbler som har samlet seg opp i gangene de siste årene (og midlertidig blitt plassert på sameiets lager), ble i september 2022 gitt til Maritastiftelsen. Øvrig søppel fra lagerrommet har blitt levert til gjenvinningsstasjon.

Uteområdet: Sameiet har på femte året engasjert en beboer som «gartner». Styret kjøpte selv inn planter og høytrykkspytle takterrassen i mai 2022. Styret er fornøyd med denne løsningen for vedlikehold av uteområdet, og vil videreføre ordningen i 2023.

Utfordring med takterrassen: Sameiets takterrasse har fra april 2022 blitt brukt som oppholdssted for uvedkommende, som blant annet drikker og røyker. Styret har ved en rekke anledninger selv bedt folk om å forlate området, og har ved enkelte tilfeller også tilkalt politiet (både kontaktet dem direkte over telefon og «tipset» dem skriftlig). Flere skilt av typen "privat eiendom" har blitt montert og trappeoppgangen har blitt sperret av med kjetting i perioder. Styret er i løpende dialog med styreleder i naboblokken om problemet, og vil følge opp saken videre når våren kommer (hvis problemet fortsetter).

Utsatt prosjekt - maling av innvendig fellesareal: Ifølge sameiets vedlikeholdsplan skal gangene males i løpet av 2023. Styret hentet i den forbindelse inn 4 tilbud på tjenesten, og foretrukket leverandør ble Mesterbedriften LUND AS (pga. pris og to private referanser). Tilbudene ble innhentet i februar 2022, men styret avventet å akseptere på grunn av situasjonen med uventede høye strømutgifter. Styret konkluderte i november 2022 med å ikke prioritere å male ganger i 2023, men å utsette prosjektet til tidligst 2024.

Styrets faste plikter: Styret mottar ukentlig e-post, SMS og telefoner fra beboere og gjør sitt beste for å svare innen rimelig tid. Vibbo besvares kjappere enn e-post og styreleder kan kontaktes på telefon ved hastesaker. Styret gjennomførte 4 HMS-runder i blokken i 2022, og følger løpende opp sameiets samarbeidspartnere. Det gjelder bl.a. leverandør av vask- og vaktmestertjenester, forsikring, heiskontrollør, heisreparatør og forretningsfører (OBOS). Styret bruker Vibbo som en levende oppslagstavle som oppdateres løpende.

Øvrig vedlikehold:

- Det er lagt nytt betongdekke utenfor inngangen til 6. etasje i nr. 9
- Tre lamper ved inngangspartiet og to lamper i baktrappen er byttet ut
- Sementen som støtter rekkverket ved inngangen til nr. 11 er utbedret
- Døren til avfallsrommet har fått nye fester og tre dørsylindere er byttet
- Inngangsdøren til nr. 9 er malt
- Takterrassen har fått seg en ny sittegruppe

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilfakturerings av kommunale avgifter og uforutsette høye strømkostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6.365, -.

- **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilfakturerings av kommunale avgifter og høye strømkostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6.365, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sagveien 9-11 Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 614 012	1 538 640	1 614 000	1 706 000
Andre inntekter		0	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 614 012	1 538 641	1 614 000	1 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 005	-14 363	-17 000	-20 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-10 110	-6 923	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 395	-83 960	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar		0	-9 790	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-342 506	-105 816	-350 000	-235 000
Forsikringer		-153 929	-99 230	-150 000	-165 000
Kommunale avgifter	7	-353 770	-275 701	-282 000	-310 000
Energi/fyring	8	-467 917	-531 804	-350 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 606	-136 606	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-144 389	-156 272	-145 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 780 627	-1 490 465	-1 607 000	-1 676 000
DRIFTSRESULTAT		-166 615	48 176	7 000	30 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	863	455	0	0
Finanskostnader	11	-2 869	-3 245	-2 000	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 006	-2 790	-2 000	-2 500
ÅRSRESULTAT		-168 621	45 386	5 000	27 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	45 386		
Fra opptjent egenkapital		-168 621	0		

SAMEIE SAGVEIEN 9-11
ORG.NR. 994 457 381, KUNDENR. 5814

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		94	342
Forskuddsbetalte kostnader		34 152	35 142
Driftskonto OBOS-banken		99 558	0
Sparekonto OBOS-banken		3 075	402 495
SUM OMLØPSMIDLER		136 879	437 979
SUM EIEDELER		136 879	437 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 365	174 986
SUM EGENKAPITAL		6 365	174 986
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 289	13 509
Leverandørgjeld		121 654	197 721
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	31 156
Skyldige offentlige avgifter	12	71	62
Annen kortsiktig gjeld	13	500	20 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 514	262 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 879	437 979
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sameie Sagveien 9-11

Rebecca Liverød /s/

Morten Skaar /s/

Axel Lie Torkildsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 151 880
Oppvarming	325 512
Kabel-tv	136 620
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 614 012

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 000
Påløpte feriepengar	-500
Arbeidsgiveravgift	-10 505
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 005

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 110.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 241
Drift/vedlikehold elektro	-67 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 948
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 861
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 506

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 817
Renovasjonsavgift	-203 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 770

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 493
Fjernvarme	-323 425
SUM ENERGI / FYRING	-467 917

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 083
Lyspærer og sikringer	-1 628
Vaktmestertjenester	-83 612
Renhold ved firmaer	-53 586
Andre fremmede tjenester	-392
Andre kontorkostnader	-432
Bank- og kortgebyr	-2 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 389

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	189
Renter av sparekonto i OBOS-banken	580
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
SUM FINANSINNTEKTER	863

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-45
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 824
SUM FINANSKOSTNADER	-2 869

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-500

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1450221. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Sagveien 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Sagveien 9-11.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2022 - Resultatregnskap 2022 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WQ0XK-K3VPV-3FXBJ-EWTLW-K2TA0-FBE2N

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:27:48 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>

20 av 22

3814 sag nr 9 - Samlede Årsrapport 2022.pdf

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 5814 **Selskapsnavn:** Sagveien 9-11 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268186/utsukbsgg>
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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://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 salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no 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 verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no