

Æ

Sørvangen 12G

0282 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	46
Kort om oss	63

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

Sørvangen 12G, 0282 OSLO

MATRIKSEL

Gnr. 7 Bnr. 67 Snr. 7 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 54 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

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

AREAL

Primærom: 54 kvm, Bruksareal: 54 kvm, BRA-i: 51 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 9 kvm

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

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1993

TOMT

Eiet tomt 1468 kvm

PRISANTYDNING

4 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

kr 113 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 603 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 612 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 800,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 012 pr. år Renovasjon, vann- og avløpsgebyr estimert for 2024.

EIER

Maryam Hussain

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sørvangen 12G ligger som en oase i Oslo kommune, omgitt av frodige parker, fredelige boligater og et pulserende lokalsamfunn. Dette nabolaget tilbyr en perfekt balanse mellom byens liv og roen fra det grønne, ideelt for de som setter pris på en avslappet livsstil med god tilgang til byens fasiliteter. Nyt morgensolen på balkongen eller ta en spasertur gjennom de velpleide grøntområdene som omgir boligen, og opplev den harmoniske atmosfæren som preger dette unike hjørnet av Oslo.

TOMT

Eiet tomt, 1468 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Familier på Sørvangen 12G har tilgang til førsteklasses utdanningstilbud:

Sørvangen barnehage: En trygg og stimulerende barnehage rett rundt hjørnet, perfekt for de små eventyrerne.

Ris skole: En anerkjent barneskole som tilbyr en inkluderende læringsmiljø, en kort spasertur fra Sørvangen 12G.

Ris ungdomsskole: En moderne ungdomsskole med et bredt utvalg av faglige og kreative fag, lett tilgjengelig med offentlig transport.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Sørvangen 12G gir deg enkel tilgang til Oslos effektive transportsystem:

T-bane og trikk: Nyt praktisk reise med T-banen og trikken som forbinder deg med sentrale deler av byen og omkringliggende nabolag.

Busser: Flere bussholdeplasser i nærheten gir deg mulighet til å utforske hele byen, ideelt for pendling eller sightseeing.

FRITIDSTILBUD

Oslo er kjent for sitt mangfoldige kulturelle liv og rike fritidsaktiviteter:

Utforsk de nærliggende parkene og grøntområdene som tilbyr flotte muligheter for turer, piknik og rekreasjon. Delta på lokale arrangementer som konserter, festivaler og kunstutstillinger som beriker nabolagets kulturelle scene. Opplev det beste av shopping og servering i og rundt Sørvangen 12G. Utforsk nærliggende butikker og markeder som tilbyr alt fra ferske råvarer til unike håndverk. Opplev en smak av Oslos kulinariske mangfold med trendy kafeer og autentiske spisesteder i nærheten.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, åpen stue-kjøkkenløsning, bad, soverom, bod. Utgang fra stue til nordvendt balkong samt sørvendt adkommbalkong.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av pusset og malt mur/betongkonstruksjon samt liggende trekledning. Tak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør av treverk med innfelt glassfelt. Ukjent brann og lydklasse. Balkongdør med tolags glass og karm/rammer av treverk fra 2012. Vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår frem til 2014 ved bod i leiligheten.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i utvendig bodbygg.

Standard

STANDARD

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré/stue
Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling med taklampe. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Innfellbare dusjdører av glass. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og plastlagt kobber. Fordelerstammer samt stoppekran plassert bak inspeksjonsluker på bod.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Slette og profilerte fronter. Benkeplater av treverk. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel. Frittstående komfyr med kokeplater. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator på vegg. Vannrør av plastlagt kobber. Avløpsrør av plast.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med strukturert malt overflate. Profilerte malte innerdører. Garderobeskap på soverom.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Bad

Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når døren lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør: Det vurderes å være skjulte koblinger i baderomsvegger mellom bad og kjøkken. Vannrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader før eventuell oppdagelse. Oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning: Det registreres oppsprekking/svelling i nederkant av servantskap. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Overflater vegger: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Det er riss/sprekker i veggfliser ved dusjone. Kan årsake utettheter i tettesjikt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Overflater himling: Overflatebehandlingen bærer preg av ufagmessig utførelse. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Overflater gulv: Misfarging/svertesopp og slitasje påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes. Det registreres bomlyd på fliser ved dusjonen, indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder, utførelse eller materialvalg.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Rommets fukt og lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle

behov for tiltak og oppgraderinger kan vurderes.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

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

Øvrige rom

Helhetsvurdering Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Det er blandt annet registrert slitasje på gulv, oppsprekking på yttervegger ved soverom samt stuedel. Ufagmessig utførelse av overflatebehandling. Avskalling/flassing på himling ved kjøkkendel samt stedvis missfargninger. Slitasje på dører/karmer. Oppgraderinger bør påregnes.

Loft

Overflater vegger/undertak: Det registreres stedvis fuktmerker mot møne. Årsak kan være sammensatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Konstruksjonsoppbygging: Fuktmerker observert ved møne. Luftespaltene mellom taksperrene er flere steder tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldloftet. Isolasjon/lufting bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2. etasje

Skjevhetmåling: Det er registrert målbare og merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved stue/kjøkken var 12mm. Ved måling i motsatt retning så var forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2,0 meter 19mm. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at undersøkelser og tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Ventilasjon: Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i hjørneskap under kjøkken).

Tilstanden/type/alder kan ikke verifiseres. En eventuell utskifting utløser større arbeider. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 gjelder vannrør ved inspeksjonsluke på bod. Vannrørene av rør-i-rør er ikke pluggert mot varerør, en eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader før eventuell oppdagelse. Vannrørene av kobber har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak

kan iverksettes ved behov.

Stakeluke: Stakeluke er ikke tilgjengelig. Tilkomst bør etableres eller stakeluke bør lokaliseres.

Hovedstoppekran: Stoppekransen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrørene bak inspeksjonsluke på soverom er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Helhetsvurdering: Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Det registreres riss/sprekker flere steder i fasaden, blandt annet ved balkong mot nord samt over entrédør. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

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

Dører: TG2 gjelder entrédør som er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap og lydgiennomtrenging fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Helhetsvurdering: Taket er inspisert fra bakkeplan. Med de begrensninger som dette medfører. Taktekingen bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktmerker ved møne ved uinnredet loft. Årsak kan være sammensatt. Det registreres blandt annet manglende luftespaletter til ventilering ved gesims, noe som fører til redusert luftutskifting på takkonstruksjonen ved loftet. Taksteinen har store mengder mose, noe som fører til redusert levetid. Taktekingen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverkshøyde er målt til 0.93 meter. Bygningsdelen bærer preg av alder/slitasje. Manglende del av håndløper. Oppgraderinger kan vurderes.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det er registrert avvik: Manglende samsvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er registrert jordete og ujordete stikkontakter i samme rom ved stue/kjøkken. Det er observert tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på stikkontakt til varmtvannsbereder. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Røykvarslere: Det er ikke røykvarslere(e) ihht gjeldende forskrift i boligen. Røykvarslere må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0-1000. Brannslukkingsutstyr: Det er ikke brannslukkingsutstyr ihht gjeldende forskrift i boligen. Brannslukkingsutstyr må anskaffes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0-1000.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for våningshus med garasje for gnr. 7, bnr. 67, datert 29/1,1938.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskapp med automatsikringer er plassert på vegg i bod.

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

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 012 pr. år Renovasjon, vann- og avløpsgebyr estimert for 2024.

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

gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

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

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Per dags dato er det beregnet kr 0.- i eiendomsskatt på denne eiendommen. Dette er hentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 800,- pr.mnd.

Utvendig forsikring, drift og vedlikehold, styreleder og forretningsførerhonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikringer, tv- og bredbånd, m.m. Listene er ikke uttømmende.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Styreleder informerer:

Sameiet har per i dag ingen gjeld, men det er et sameievedtak om å ta opp banklån for å få utført en del vedlikeholdspoppgaver som er planlagt i år.

Vi har budsjettert med banklån på 400.000 for hele sameiet, men vi vet ennå ikke om det kan bli litt mer (men forventer ikke mye mer).

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Økonomi

Ved utgangen av 2022, basert på budsjetteringen, anså man at økonomien var noktilfredsstillende.

Vanlig drift består av: administrativt arbeid, rydding og vedlikehold av fellesområde.

Totale inntekter for driftsåret 2023 var på 105.508,- og utgifter var på kr 65.838,45,-

Året endte med et positivt driftsresultat på kr 39.669,55.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 903 197,- Som sekundærbolig Kr. 3 432 149,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Sørvangen 12, Orgnr: 987500026

Selveierleilighet i Sameiet Sørvangen 2 beliggende i bydel Ullern, Oslo Kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet gruslagte internveier, sittegrupper, plenarealer og diverse beplantning.

Drift

Følgende tiltak ble gjennomført i 2023:

- Dugnad med rydding og vedlikehold av fellesarealer
- Innkjøp av gressklipper
- Gressklipping
- Innkjøp av strøsand

FORRETNINGSFØRER

Sameiet har ingen forretningsfører.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er som hovedregel ikke tillatt med dyr i sameiet, søknad sendes styret, jfr. husleieloven § 5-2.

DIVERSE

Følgende punkter er hentet ut fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Kommentar: lfbm regn har det vært sprengt rør i sameiet, Men berører kun leilighetene i 1.etasje.

ANNET

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politik%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

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 panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med meglere for mer informasjon.

Utdrag hentet fra grunnboksutskriften:

1938/1919-1/105 Bestemmelse om veg
19.02.1938

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om benyttelse

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: 0301-7/67

Gjelder denne registerenheten med flere

1938/3375-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
26.03.1938

Overført fra: 0301-7/67

Gjelder denne registerenheten med flere

1938/12684-1/105 Bestemmelse om veg
19.10.1938

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 0301-7/67

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/3607-1/105 Erklæring/avtale
15.03.1939

VEDR. PEIESTUE I KJELLER.

Overført fra: 0301-7/67

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/15134-1/105 Erklæring/avtale
13.11.1953

Bestemmelse om veg

Overført fra: 0301-7/67

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder gnr. 6 bnr. 24 der undertegnede eiere og

hjemmelshavere av etternevnte eiendommer i Aker vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer Aker formannskaps betingelser i henhold til beslutningen i møte for overtagelse. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneier. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstander overdras til kommunen uten utgift for denne. De private avkjørslar som ikke er i orden må av grunneier settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesnet godkjent måte. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

1971/5766-1/105 Best om garasje/parkering
29.03.1971

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-7/67
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/53460-1/105 Erklæring/avtale
06.11.1992

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overført fra: 0301-7/6
Gjelder denne registerenheten med flere

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet vann og avløp via vann- og avløpsetaten.

Vann- og avløpsetaten opplyser på telefon den 25.07.2024 at beløpet for vann og avløp er på kr. 4798,- for 2024. Vi tar forbehold om endring i dette.

REGULERING

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

kr 113 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 603 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 612 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 750)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)
Visningshonorar (Kr.2 900)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.19 655)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)
Markedspakke 1 (Kr.15 900)
Markedspakke 2 (Kr.21 900)
Markedspakke 3 (Kr.29 900)
Megler på overtagelse (Kr.2 900)
Oppgjør (Kr.5 500)
Totalt kr. (Kr.112 417)

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

OPPDRAGSNUMMER

77-24-0059

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

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

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Romeriksmegleren AS
EIE Lillestrøm
Org. nr: 976320492
Storgata 29

2000 Lillestrøm
Tlf: 63 80 54 10

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

SAKSBEHANDLERE

Madeleine Skjevik
EIE Lillestrøm
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder
Mob: 47 25 54 30 / E-post: mas@eie.no

DITT NYE
HJEM?





































34













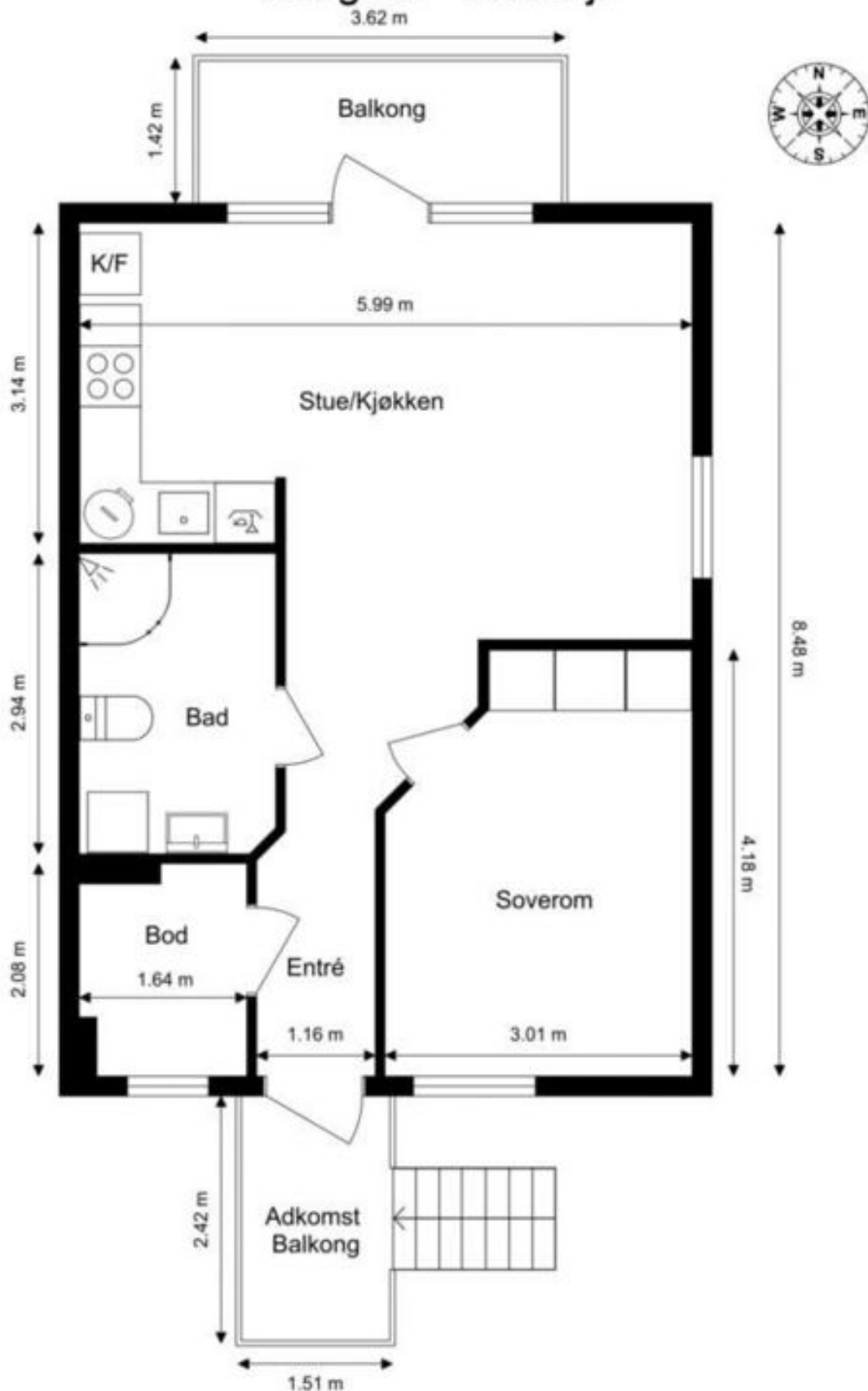






Sørvangen 12G, 0282 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15059597

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

INFORMASJON & DOKUMENTER



Protokoll fra årsmøte for 2023 i Sameiet Sørvangen 12.

Møtet ble avholdt virtuelt torsdag 8. mai 2024 klokken 18:15 via teams. Innkallelse til digitalt møte er blitt sendt ut den 23. april 2024.

Følgende deltok på møtet:

- **Mirelinda Bega – Sørvangen 12D (styreleder)**
- **Harald Sørлие – Sørvangen 12E (styremedlem og forretningsfører)**
- **Bartosz Leszczynski – Sørvangen 12C**
- **Nadia Artian – Sørvangen 12 F (varamedlem)**

Seksjonseierne i Sørvangen 12B, 12G, samt styremedlem for inneværende år, Jane Karen Dumandan (Styremedlem - 12C), var ikke representert på møtet.

Denne protokollen gjenspeiler saklisten som ble sendt ut i forkant av møtet.

Sakliste til årsmøte for 2024 i Sameiet Sørvangen 12. Møtet avholdes online onsdag 08. Mai 2024 klokken 18.00. Innkallelse til digitalt møte er blitt sendt ut den 23. april.

Sakliste:

Sak 01/17 Innkalling og sakliste.

Forslag til vedtak: Sameiet har ingen innvendinger til innkallingen og saklisten.

Sak 02/17 Signering av protokoll

Sameiet velger en representant til å underskrive protokollen

Forslag til vedtak: Protokollen signeres av: _____

Sak 03/16 Fastsette dato for ordinært Sameiemøte for 2025

Forslag til vedtak: Dato for neste årsmøte planlegges til: 14. april

Vedtak: Mandag 14 april 2024 kl. 18.00 ble satt som planlagt dato for neste årsmøte. Formell innkalling med endelig dato vil bli sendt ut i forkant av årsmøtet, ihht. Sameiets vedtekter.

Alle oppfordres til å sette av denne datoen i sine kalendre.

Sak 04/16 Godkjenning av at årsberetning for 2023.

Vedtak: Sendt ut på e-post

Sak 05/17 Godkjenning av at regnskap for 2023 samt overordnet budsjett for 2024

Vedtak: Sameiet godkjenner regnskapene. Regnskapene ble sendt ut per e-post til alle seksjonseiere i forkant av møtet. De ble også gått igjennom på møtet.

Sak 06/17 Valg av styremedlem og forretningsfører

Siste gang ble valgt var i 2023 med. 1-2 års varighet, og bestod av:

- Styreleder: Mirelinda Bega (2 år)
- Styremedlem: Harald Sørлие (2 år)
- Styremedlem: Jane Karen Dumandan (1 år)
- Varamedlem: Nadia Artian (2 år)
- Forretningsfører: Harald Sørлие (1 år)

Forslag til vedtak:

Sameiet velger nytt styremedlem og en regnskapsfører, hvorav to verv gjelder for ett år og to andre er på to års varighet. De rollene består av:

Styreleder: Mirelinda Bega Periode: 2023 – 2025 (2 år)

Styremedlem: Harald Sørлие Periode 2023 – 2025 (2 år)

Styremedlem: Bartosz Leszczynski Periode: 2024 – 2025 (1 år)

Varamedlem: Nadia Artian Periode: 2023 – 2025 (2 år)

Forretningsfører: Harald Sørлие Periode: 2024 – 2025 (1 år)

Sak 07/17 Prioritering av saker vedtatt på årsmøtet legges til styret

Det er mange forslag fra 2023 i dette årsmøtet som er gjenreist, men har blitt utsatt på grunn av større kostander. Etter innhenting av tilbud hos flere leverandører, samt gjennomgåelse av budsjett og regnskap vil det være mulig å begynne prosessen til å gjennomføre disse forslagene. Det har vært en del forslag hvor det er knyttet usikkerheter til hva tiltakene vil koste. Faktiske kostnader for å gjennomføre de første tiltakene kan vise seg å bli høyere enn anslått. Sameiet har en veldig begrenset økonomi, og vi må ha nok til faste kostnader samt en buffer til uforutsette hendelser.

Det foreslås at de vedtak som gjøres under dette årsmøtet som medfører en kostnad kun vil bli gjennomført dersom styret mener det er økonomisk forsvarlig uten å måtte heve husleie eller samle inn ekstraordinære innskudd.

Dersom vedtaket ikke omfatter spesifikke føringer vedr prioritering, blir det opp til styret å fatte prioriteringene om hvilke tiltak som skal gjennomføres, og når de skal gjennomføres. Styret gis også rett til å prioritere å forsøke å få gjennomført en sak selv om det skulle vise seg å kreve ekstraordinær finansiering fremfor andre saker som det er nok penger til. Det er imidlertid en forutsetning i slike tilfeller at styret innhenter Sameievedtak for finansiering av tiltaket. Dersom Sameiet ikke godkjenner slik ekstraordinær finansieringsløsning, vil tiltaket ikke bli gjennomført, eller må utsettes.

Forslag til vedtak:

a) Sameiet godkjenner forslaget

b) Sameiet godkjenner ikke forslaget. I stedet vedtas følgende_____

Sameiet godkjenner forslaget

Vedtak: Etter gjennomgåelse av regnskap fra tidligere og budsjett for 2024 og 2025, så godkjenner sameiet forslaget på bakgrunn av lån som skal tas opp for gjennomføring av prioriterte tiltak på utvending reparasjon av fasade, trapper, utekran og platting/veranda.

Sak 8/17 Reparasjon / oppussing av sprekker i mur på fasade

Saken tas opp igjen fra 2023. Bygget har fått mange sprekker i fasaden, hvor dette er nå synlig på innsiden av leiligheter (12D) Dette ser ikke pent ut, og muligens kan noen sprekker ha vært årsak til at fukt har trengt inn i veggene. Dette ble påpekt som en mulig årsak til en fuktskade i Sørvingen 12 D for et par år siden, og nevnt i skaderapporten fra IF Skadeforsikring. Dersom det skal utbedres på en grundig og helhetlig måte er dette sannsynligvis kostbart. Det kan medføre behov for å vaske og male hele bygget i tillegg til utbedring av sprekken.

Sameiet diskuterer saken

Forslag til vedtak:

a) Sameiet godkjenner forslaget

b) Sameiet godkjenner ikke forslaget. I stedet vedtas følgende_____

Vedtak: Sameiet godkjenner forslaget. Se vedtak 7/16

Sak 9/17 Reparering av kran utendørs

Kran utendørs er ikke i stand. Tidligere har det vært en rørlegger som har endret pakning da den lakk over en lengre periode. Det er blitt forsøkt flere ganger å skru på hovedkranen men det kommer ikke noe vann ut. Kran bør være i orden dersom man ønsker å opprettholde, og gjøre det rent i fellesområdene. Det viktigste vil være å ha vann tilgjengelig dersom det skulle oppstå brann i området

utenfor.

Forslag til vedtak:

a) Sameiet godkjenner forslaget

b) Sameiet godkjenner ikke forslaget

c) Sameiet godkjenner ikke forslaget, men isteden vedtas det at:

Vedtak: Sameiet godkjenner forslaget, men at det først gjøres undersøkelser med forsikring.

Sak 10/17 Seksjonseiere i 12 D har i 2023/2024 stått som ansvarlige for å klippe gress og måke snø

mot at felleskostnadene er lavere, og kan stille opp til å gjøre dette frem til neste årsmøte 2025.

Forslag til vedtak:

- a) Sameiet godkjenner forslaget
- b) Sameiet godkjenner ikke forslaget
- c) Sameiet godkjenner ikke forslaget, men isteden vedtas det at:

Vedtak: Sameiet godkjenner forslaget om at dette videreføres til neste årsmøte 2025.

Sak 11/17 Kjøpe sykkelstativ til beboere i sameiet

Forslag til vedtak:

- a) Sameiet godkjenner å innføre tiltaket
- b) Forslaget må detaljeres nærmere og kostnader må avklares før beslutning kan tas
- c) Sameiet godkjenner ikke tiltaket

Vedtak: Sameiet godkjenner forslaget om å undersøke alternativer for sykkelstativ hvor beboere kan parkere sykler slik de ikke blokkerer vei, samt at fellesområdene oppleves mer ryddig.

Sak 12/17 Maling av trapper

Trappoppgangene må males i 2024 for å unngå sprekker, og råte i treverket. Vi risikerer at trapper må fornyes dersom vi ikke gjennomfører tiltaket i år. Trappene trenger også grunning da det har begynt å sprekke opp.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Sameiet leier inn et firma til å male og kjøpe inn maling.

Alternativ 2:

Sameiet står selv for å male, vaske og kjøpe inn maling.

Det konkluderes med følgende: Alternativ 1

Vedtak: Sameiet er enig i at det undersøkes videre med fordeler/ulempes med beis/maling og at det innhentes tilbud basert på dette.

Sak 13/17 Reparasjon av veranda hos 12E og terrasse hos 12B

Terrasse og balkong hos 12E og B har store skader, og må repareres da treverket har råtnet.

- a) Sameiet godkjenner tiltaket dersom økonomien tilsier det
- b) Kostnader for tiltaket må avklares først før Sameiet kan ta en beslutning
- c) Sameiet godkjenner ikke forslaget, men foreslår isteden følgende ordning: _____

Vedtak: Sameiet godkjenner tiltaket dersom økonomien tilsier det

Sak 14/17 Hvis ønskelig av et flertall av møtedeltakerne: Sameiet stemmer over om felleskostnad/husleien skal økes, for å få råd til ett eller flere tiltak / økte driftskostnader.

Forslag til vedtak:

- a) Husleie/felleskostnadene endres ikke
- b) Husleie/felleskostnadene endres til kr. _____/mnd

Vedtak: Sameiet godkjenner at felleskostnader ikke endres. Tiltak kan tas opp i ettertid dersom man ser det vil være behov for å øke dette for å betjene lån.

Sak 15/17 Ta opp lån opptil NOK 400.000 for å kunne igangsette og gjennomføre alle forslag tatt opp på årsmøte 2023 og 2024.

- a) Sameiet godkjenner forslaget
- b) Sameiet godkjenner ikke forslaget

Vedtak: Sameiet godkjenner forslaget da det er nødvendig for å opprettholde kvalitet på bygg og fasade. Ref. sak 7/17

Sak 16/17 Hvis tid: Eventuelt. Diskusjon, og innspill til styret.

Vedtak: Sameiet godkjenner innkjøp av stige

Sak 17/17 Signering av protokoll



SAMEIET SØRVANGEN 12

Årsberetning for 2023

Virksomhet

Sameiet Sørvangen 12 er organisert som et eierseksjonssameie med orgnr 987 500 026. Virksomheten omfatter drift av boligsameie med følgende formål: Ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr. 7, br.nr. 67, snr. 1,2,3,4,5,6 og 7 i Oslo Kommune. Styret kan bekrefte at det fortsatt er grunnlag for videre drift i 2024.

Styret

Styreleder har vært Mirelinda Bega, og styremedlemmene har vært Harald Sørлие (forretningsfører) og Jane Karen Dumandan. Varamedlem har vært Nadia Yektaye Moghaddam Artian

Arbeidsmiljø og ytre miljø

Styret og regnskapsfører er valgt gjennom demokratisk avstemming på årsmøte, og følger prinsipper om likestilling. Styret har i 2022 bestått av både menn og kvinner.

Det er ikke registrert aktiviteter i organisasjonen som ansees å ha hatt noen vesentlig negativ påvirkning på ytre miljø.

Drift

Følgende tiltak ble gjennomført i 2023:

- Dugnad med rydding og vedlikehold av fellesarealer
- Innkjøp av gressklipper
- Gressklipping
- Innkjøp av strøsand

Økonomi

Ved utgangen av 2022, basert på budsjetteringen, anså man at økonomien var nok tilfredsstillende. Vanlig drift består av: administrativt arbeid, rydding og vedlikehold av fellesområde.

Totale inntekter for driftsåret 2023 var på 105.508,- og utgifter var på kr 65.838,45,-

Året endte med et positivt driftsresultat på kr 39.669,55.

Anvendelse av overskudd

Alle driftsinntektene i Sameiet kommer i fra eierne selv, og det praktiseres ikke utbytte. Alle driftsoverskudd blir videreført til driften i nytt regnskapsår.

Oslo, 27.04.2024

Harald Sørлие
Forretningsfører for Sameiet Sørvangen 12

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240059		
Adresse	Sørvangen 12G				
Postnr.	0282	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Maryam	Etternavn	Hussain		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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 ifbm regn har det vært sprengt rør i sameiet, Men berører kun leilighetene i 1.etasje

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
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, 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

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004901/ztuanyfylt>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

Premium rådgivning

EIE Lillestrøm

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no