



Æ

St. Edmunds vei 31

0280 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

MEDHJELPER

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	185

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

St. Edmunds vei 31, 0280 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 31 Bnr. 474 Snr. 9 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 76 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Boden i kjeller på 2 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 76 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 76 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 13 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

2

BYGGEÅR

2007

TOMT

Eiet tomt 1799 kvm

Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

8 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Hans Kristian Brekkås Anticimex Takstdato: 23.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 38 434,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 857,10,- pr. mnd.

Herav:

A konto gass: kr. 519,-

A konto varme og varmtvann: kr. 1 047,-

Kabel-TV: kr. 431,-

Garasje: kr. 279,-

Felleskostnader: kr. 3 581,10,-

Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming, gass og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. A-konto beløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Energi/fyring, Tv-anlegg, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring mm.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i sameiets felleskostnader.

EIER

Erik Stavnem Klemsdal Stine Nordhus Klemsdal

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til St. Edmunds vei 31 - en innbydende & lys 3-roms leilighet med attraktiv & sentral beliggenhet på Hoff/Skøyen!

Leiligheten er av gjennomgående god standard med en svært ideell planløsning bestående av entré, stue m/ åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Her kan du nyte den unike balansen mellom rolig nabolagsliv & byens pulserende hjerte. Stuen fører ut til en nydelig balkong på 13 kvm, og om sommeren får man et ekstra bruksareale i forlengelse av stue/kjøkken med fine solforhold. Bilen parkeres i garasjen.

Verdt å merke:

- Flott 3- roms tilhørende et veletablert sameie
- Funksjonell planløsning
- Kjøkken oppgradert i 2024
- Gjennomgående god standard
- Familievennlig
- Heis
- Gasspeis
- Balkong på 13 kvm med gode solforhold
- 2 boder
- Garasje plass
- Sentral, tilbaketrunket beliggenhet
- Gode kollektivmuligheter

Her vil du trives - velkommen til visning!

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket nr. T9, med mulighet for å installere elbil-lader. Det foreligger to gjesteparkeringskort per husstand. Stor felles sykkelparkering i garasje.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sameiet har en sentral beliggenhet i hyggelige omgivelser omgitt av store grøntarealer. På Skøyen finner man utallige servicetilbud, matmarked, samt barnehage, restauranter, kaféer, vinmonopol, butikker, post, bank og offentlig kommunikasjon.

Fra leiligheten går man til:

Rema 1000: ca. 3 - 4 minutter

Kiwi, Coop, Mester Grønn og apotek: ca. 3-4 minutter.

SATS: ca. 3 minutter.

Harbitz Torg: ca. 3 minutter

Hoff trikkeholdeplass (13-trikken): ca. 4 minutter.

Karenslyst Allé: ca. 10 minutter.

Skøyen togstasjon: ca. 8 minutter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i en av de utallige matbutikkene i området som Rema 1000, Kiwi og Coop Mega på Hoff. På Harbitz Torg finner du blant annet Coop Mega, apotek, frisørsalong, blomsterforretning og Harbitz Torg Bad. I hjertet av området ligger det vernede Laboratoriebygget, som har gjenoppstått 100 år etter det ble bygget som hele områdets nye kulturhus og møteplass. I første etasje finner du café og restaurant, med take away. I byggets andre etasje er det en avdeling for sport og spill, med shuffleboard, bardisk og TV-skjermer. I tredje etasje finner du selskapslokaler som kan

bookes til forskjellige arrangementer.

I Karenslyst Allé er det et bredt utvalg av kafeer, klesforretninger, restauranter, apotek, helseaktører og SATS mm.

Fritid- og rekreasjonsmuligheter

Nærhet til både Bygdøy og Frognerparken med tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Bygdøy med sine nydelige strender og mange bademuligheter. Sykkeltrasé og gangvei/kyststi begge veier langs Bestumkilen til Aker Brygge samt andre veien til Lysaker/ Fornebu/ Sandvika.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til buss, trikk, tog og flytoget. Det er kun få minutters gange til Hoff trikkestopp med 13 trikken. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter. I Hoffsveien finner man holdeplass for 40-bussen og det er flere bysykkelstativer i nærheten.

Skoler og barnehager

Dokka barnehage ligger i nabobygget og beboere i sameiet har fortrinnsrett til denne populære barnehagen, det er også kort vei til Hoff terrasse barnehage. Ellers andre private og offentlige barnehager i området. Barneskolene Smestad, Skøyen og Bestum ligger i kort gangavstand.

TOMT

Eiet tomt, 1799 kvm

Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje bestående av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Utgang fra stue til balkong på 13 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Han Kristian Brekkås: Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og

lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av takstmann:

Det er gitt TG1 på:

Bad, herunder:

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

Kjøkken, herunder:

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

Øvrige rom, herunder:

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

Etasjeskiller - 2. etasje, herunder:

Skjevhetmåling

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

Brann, herunder:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer, herunder:

Vinduer - Dører

Det er gitt TG2 på:

Bad, herunder:

Sanitærutstyr / innredning - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Kjøkken, herunder:

Overflater gulv

Øvrige rom, herunder:

Overflater gulv

Balkong, herunder:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner

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: 76 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 81 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en bod på balkong på 3 kvm og en kjellerbod på 2 kvm.

Standard

STANDARD

Entré

Velkommen inn! Det første du vil møte i denne tidsriktige og gjennomførte leiligheten er en romslig og praktisk entré. Entréen er innredet med en skyvedørsgarderobe av stor størrelse som sikrer gode oppbevaringsmuligheter. Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Entréen skaper et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue

Leilighetens stue er av svært god størrelse med en tilhørende generøs takhøyde, noe som skaper en god romfølelse. Det er god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rikelig med naturlig lysinnslipp slippes inn gjennom de flotte vindusflatene med to-lags glass fra byggeår, noe som får stuen til å fremstå som svært lys og åpen. Videre er stuen utstyrt med en tidsriktig gasspeis som varmer godt på de kaldere dager og skaper et hjemmekoselig uttrykk i leiligheten. Det er flere møbleringssoner i stuen, med plass til en stor spisegruppe. Dette gjør stuen til et naturlig samlingspunkt i boligen og gir deg også muligheten til å skape en stue etter din helt egen smak. Stuen fører ut til en herlig balkong på 13 kvm, og om sommeren får man et stort ekstra bruksareale i forlengelse av stue/kjøkken.

Kjøkken

Særdeles flott, tidløst og sosialt kjøkken av åpen løsning mot stue med tilhørende kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av laminat. Selger opplyser om følgende oppgraderinger på kjøkken: Nye benkeplater, vask/armatur, håndtak og fliser over stekeplate i 2024. Nytt integrert kjøleskap og frys. Videre byr kjøkkenet på integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Nedfelt vask med ett - greps armatur, og synlige avløpsrør av plast under benken etter dagens standard. Vegghengt ventilator, pene fliser samt stikkontakt over kjøkkenbenk.

Følgende er gitt TG2:

Overflater gulv

Bad

Flott, flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. Selger opplyser at dusjdører, blandebatteri og dusjhode er fra 2023. Badet byr på vegghengt servantinnredning med dører, ovenpåliggende servant med ett-greps armatur og dusjhjørne med dører med vegghengt dusjaramtur. Nedsenket himling med downlights og flotte speil med overlys. Det er opplegg for vaskemaskin. Her får du en god følelse av velvære i eget hjem!

Følgende er gitt TG2:

Sanitærutstyr / innredning - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Balkong

Stuen fører ut til den nydelige og store flislagte balkongen på hele 13 kvm. Her kan du nyte deilig sol på sommerstid fra ca. kl. 14 til solnedgang, samt den behagelige roen fra de frodige omgivelsene nærområdet har å by på. Det er god plass til

utendørs møblement og grill. Markise. Videre adkomst til utebod på 3 kvm.

Følgende er gitt TG2:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner

VVS og teknisk

- Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
- Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast.
- Mekanisk Ventilasjon.
- Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Overflater

- Gulvflater belagt med parkett.
- Vegg- og himlingsflater i malte flater.
- Profilerte innerdører
- Mekanisk ventilasjon
- Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
- Gassovn i stue.

Velkommen til en hyggelig visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.2021 som omhandler oppføring av boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 11.01.06. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i skyvedørgarderobe på soverom 2. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

- Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

- Gassovn i stue.

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

- Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i sameiets felleskostnader. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 452,- for 2024.

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

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

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

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 857,10,- pr.mnd.

Energi/fyring, Tv-anlegg, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring mm.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 6500 kwh

pr. 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån pt.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr. 1 540 360.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 1 450 470.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 94 106 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 879 528.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Forsikring AS Polisenummer: 721334

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 736 347,- Som sekundærbolig Kr. 6 598 120,-

SAMEIE

St Edmundsvei 29-31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993441627, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med gnr. 31, bnr. 474.

Du kan finne 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:
<https://vibbo.no/st-edmundsvei-29-31/om>

Styrets arbeid i henhold til årsberetning datert 29/03/23:

Av saker som styret har arbeidet med i løpet av året, nevnes blant annet:

- Styret har i samarbeid med St. Edmunds vei borettslag sett på en endring av systemet for papp/papir avfall. Tanken er å grave

ned avfallstønner tilsvarende de som gjelder for annet avfall.

- Styret har sett på hvordan plattingen utenfor oppgang 29 kan utbedres, idet den har sunket mye i ytterkant. Det er sett på noen forskjellige løsninger, men så langt har de ikke fått et endelig pristilbud, eller en endelig beslutning på hva som best kan gjøres.

- Automatiske døråpnere ble godkjent etter at diverse utbedringer var gjennomført av leverandør.

- Armaturer for lys i garasje og oppganger begynner å trekke på årene, og det viser seg at det begynner å bli vanskelig med reservedeler. Vaktmester følger dette nøye opp.

- Styret har, sammen med borettslaget, sett på å bytte gartneravtale.

- Styret har søkt tilbud på å installere nøkkelbrikke for heisen ned til garasjen. Dette vil følges opp.

- Styret har videre arbeidet med nye og bedre kameraer i garasjen. Dette arbeidet er ikke konkludert.

- Styret har hatt en gjennomgang av styrets arbeid og fordelt ansvarsområder for styremedlemmene.

- Arrangert den årlige tenning av juletrær med tilhørende gløgg og pepperkaker.

- Det har vært foretatt en full gjennomgang av status for HMS, og det er blitt gjennomført en brannalarmøvelse.

- Styret, med assistanse fra mange i sameiet, gjennomførte oppgradering av en del av uteområdet. Alt arbeidet ble gjort på dugnad, og tilbakemeldingene har vært gode både fra sameiere og naboer.

- Det ble gjennomført en dugnad i mai i samarbeid med borettslaget.

- Styret har arbeidet med økonomien i sameiet (kontinuerlig) og utarbeidet budsjett for 2023.

- Styret har innhentet anbud på maling av vestfasaden inkludert vinduskarmer. Det er også innhentet anbud på maling av oppgangene. Begge deler ble imidlertid utsatt på grunn av den uoversiktlige situasjonen med energipriser. Det legges imidlertid opp til maling av vestfasaden i 2023.

- Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming, gass og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. A-konto beløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming, gass og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. A-konto beløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

- Mekanisk ventilasjon.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

ANNET

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet:

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

- Installert nye dusjdører, armatur og dusjhode i 2023 av Ringside Rørleggerbedrift AS.

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

- Årlig kontroll av gasspeis i leilighet, i regi sameiet.

Selger opplyser om følgende utførte oppgraderinger:

- Generelt malt alle overflater i alle rom, og slipt parkett ved innflytting.
- Nye skyvedører i gang 2024.
- Nye benkeplater, vask/armatur, håndtak og fliser over stekeplate 2024. Nytt integrert kjøleskap og frys.
- Nye spotskinner i tak i 2021.
- Skyvedører på barnerom 2020.
- Dusjdører, blandebatteri og dusjhode i 2023.

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

Følgende heftelser følger boligen ved salg:

2008/375510-3/200 Erklæring/avtale

09.05.2008

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:476

Bestemmelse om bruksrett av uteareal.

Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-31/474

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/375510-7/200 Erklæring/avtale

09.05.2008

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:476

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-31/474

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/723454-1/200 Erklæring/avtale

08.09.2008

Gjensidig rettigheter og forpliktelser for felles fjernvarmesentral

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-31/474

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

2008/806063-1/200 Seksjonering

06.10.2008

opprettet seksjoner:

snr: 9

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 743/25252

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.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

St. Edmunds vei 25 - 37 og Kikkut / Hoff - Reguleringsplan for boliger, barnehage og offentlig trafikkområde med mere - S-4221 vedtatt 7.12.2005

Saksnr.: 200013146 - Reguleringssak - Saken er avsluttet.

Store deler av Oslo er omfattet av reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Småhusplanene er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommene som er omfattet av denne planen. Selv om Småhusplanen og tiltaksforbudet ikke gjelder denne eiendommen, kan det være av interesse å kjenne til revisjonen og du kan lese mer om dette her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 722 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 000)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Markedspakke (Kr.26 500)

Visningshonorar (Kr.3 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 8 500 000,-) (Kr.76 500)

Totalt kr. (Kr.151 765)

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

OPPDRAGSNUMMER

51-24-0032

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

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

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

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

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

HVITVASKING

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

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

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

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





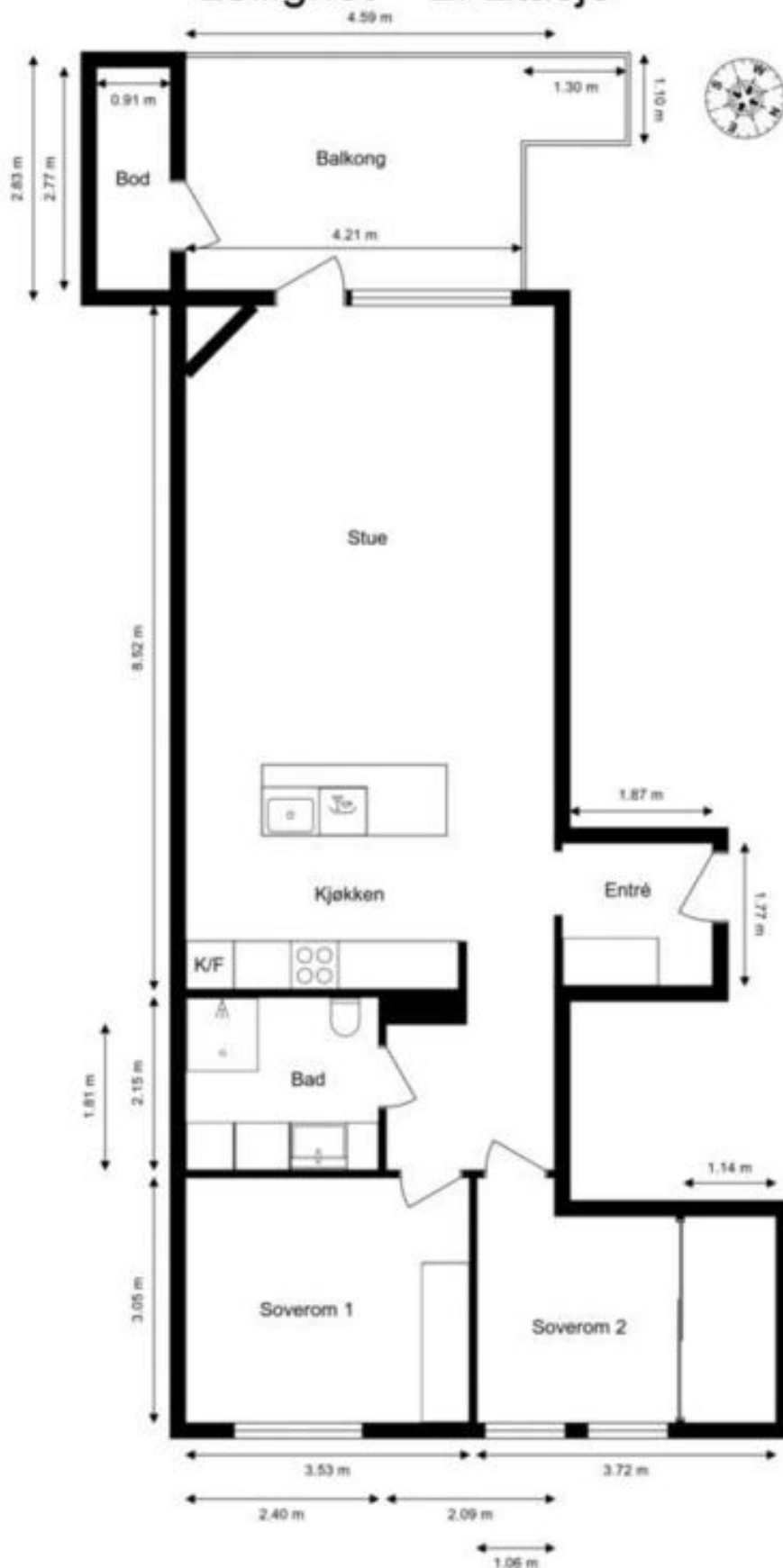






St. Edmunds vei 31, 0280 OSLO

Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15056362



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





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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













Premium rådgivning lønner seg

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

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

























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

EIE eiendomsmegling





































































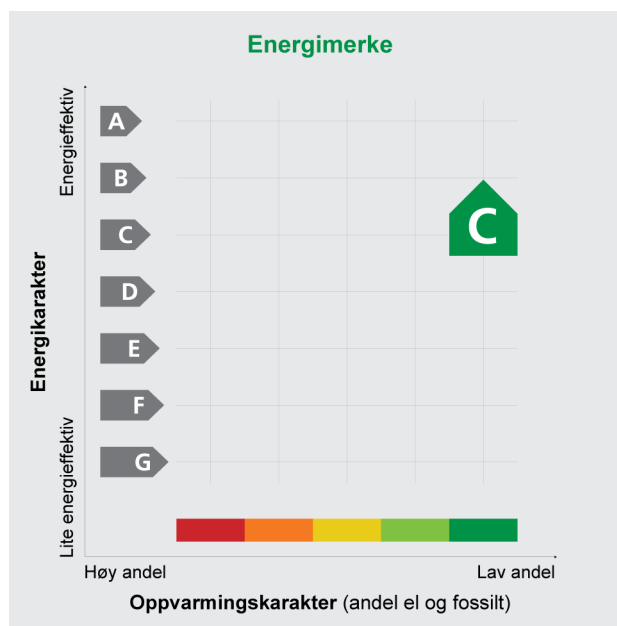


INFORMASJON & DOKUMENTER



Adresse	St. Edmunds vei 31
Postnr	0280
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	474
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-899770
Dato	14.06.2018

Innmeldt av Geir Åge Waade



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 6 735 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 928 kWh elektrisitet	1 115 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	62 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- 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 inneklima 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: 2007

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 76

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Fjernvarme
Gass

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Gasskamin

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: St. Edmunds vei 31
Postnr/Sted: 0280 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 14.06.2018 22:15:27
Energimerkenummer: A2018-899770
Ansvarlig for energiattesten: Geir Åge Waade
Energimerking er utført av: Geir Åge Waade

Gnr: 31
Bnr: 474
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: 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 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

St. Edmunds vei 31
0280 OSLO
Gnr./Bnr.: 31/474
Seksjonsnr. : 9
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m²

Totalt bruksareal (BRA): 81 m²

Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15056362
Meglerforetakets oppdragsnummer	51-24-0032
Hjemmelshaver/selger	Erik Stavnem Klemsdal/Stine Nordhus Klemsdal
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Erik Stavnem Klemsdal og Stine Nordhus Klemsdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	27 °C
Rapportdato	05.06.2024 00:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	St. Edmunds vei 31
Postnummer/sted	0280 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	31/474
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 1799 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2007		

Byggemåte

Leilighet tilhørende St Edmunds Vei 29-31 sameie beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

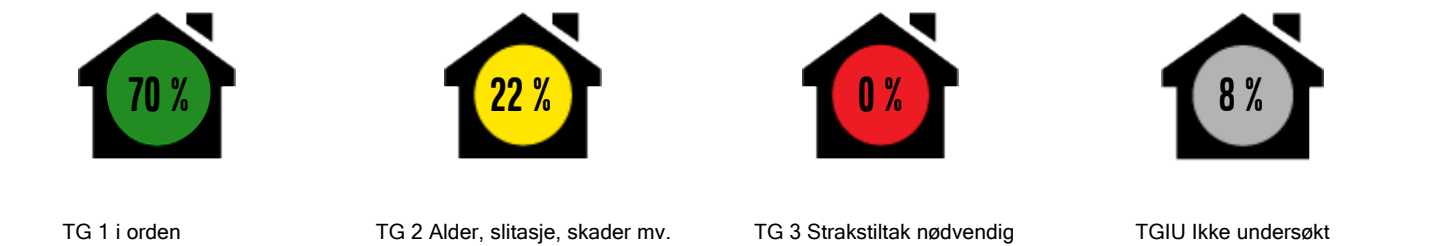
Utgang fra stue til balkong på 13 m2.

Leiligheten disponerer en bod på balkong på 3 m2.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 2 m2.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer T9.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	76	3		79	13
	Entrè, kjøkken, stue, 2 soverom og bad	Bod på			Balkong
Kjeller		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	76	5		81	13
Total bruksareal: 81 m²					

Kommentar til areal

- Utgang fra stue til balkong på 13 m2.
- Leiligheten disponerer en bod på balkong på 3 m2.
- Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 2 m2.
- Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer T9.
- Leiligheten inneholder 76 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

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

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

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved vask. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen med slette fronter er fra byggeår, med noen oppgraderinger utført i senere tid.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser over kjøkkenbenk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.
	TG 2	Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Mekanisk ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Gassovn i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
	TG 2	Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og kjøkken

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling Det er kun registrert målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 3 mm i stue og 6 mm på kjøkken.

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

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad. Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Mekanisk Ventilasjon. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,22 meter på bad. 2,60 meter i resten av leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i skyvedørsgarderobe på soverom 2. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

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

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 13 m2. Balkong belagt med fliser. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

 **TG 2**

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende Riis Smaadal rørleggerbedring datert 29.04.2024.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.03.2023, arbeidene gjelder vedlikehold.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.02.2022, arbeidene gjelder endring.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.10.2021, arbeidene gjelder endring.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	51240032
Adresse	St. Edmunds vei 31		
Postnr.	0280	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	721334
Selger 1 Fornavn	Erik Stavnem	Etternavn	Klemsdal
Selger 2 Fornavn	Stine Nordhus	Etternavn	Klemsdal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Ringside Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installert nye dusjdører, armatur og dusjhode i 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Denne ligger i boligmappen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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.

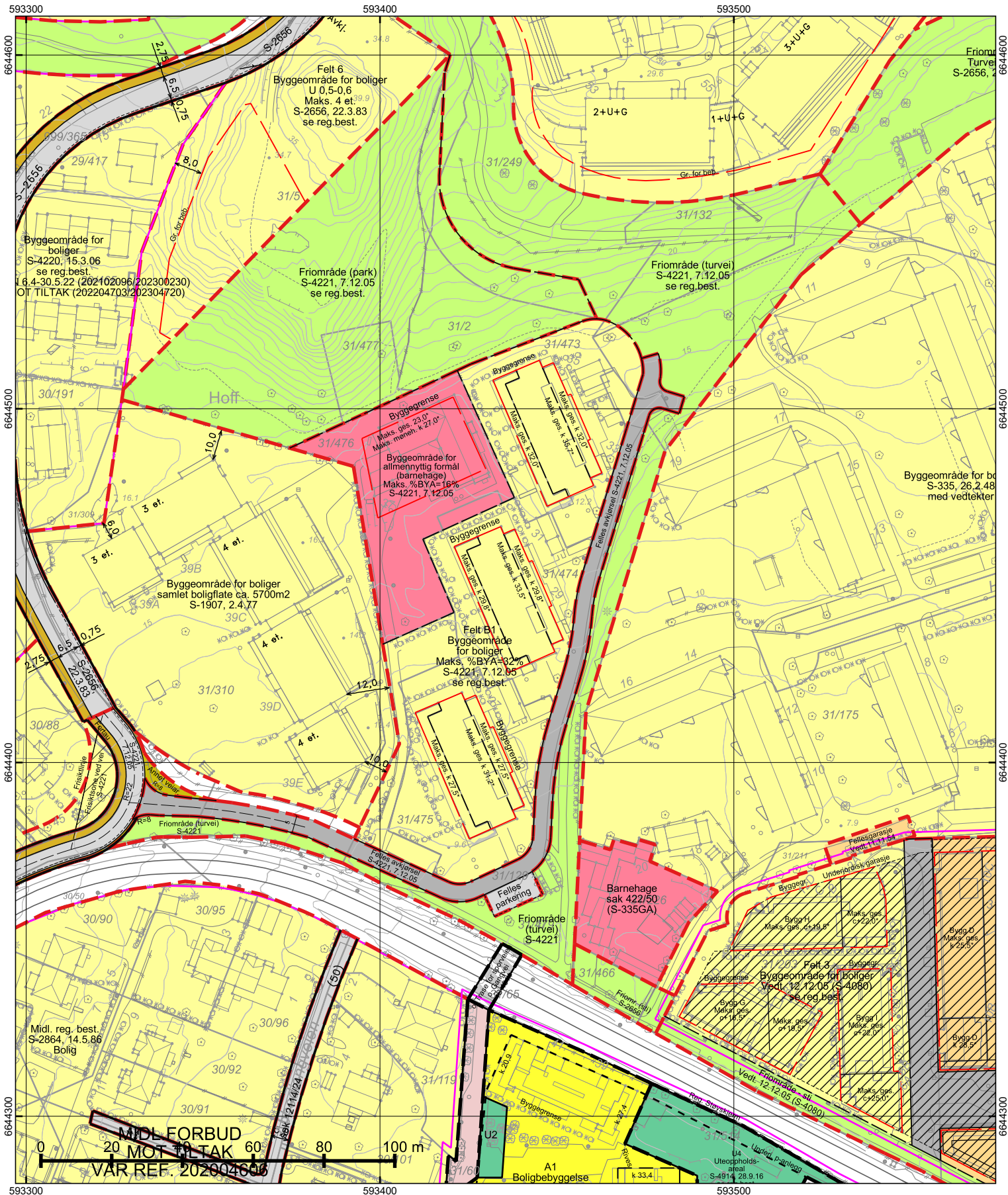
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.04.2024

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-1/9, KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 320776/ 86490010

Adresse: ST. EDMUNDS VEI 31

Gnr/Bnr: 31/474

Deres ref.: 12943/

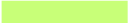
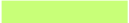
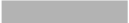
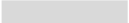
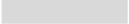
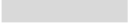
WM264_13_3002432

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	141 - Forr./kontor/offentlig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- - - - - RpBestemmelseGrense

 / / / RbRestriksjonOmråde

————— RbRestriksjonGrense

————— 70 - Felles avkjørsel

----- 71 - Felles parkering

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

— — — — — 913 - Formålavgrensning

————— 925 - Gesimslinje

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

— — — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — — Plangrense (ny lov)

— — — — — Grense for bebyggelse

— — — — — Byggegrense

— — — — — Beregnet senterlinje veg

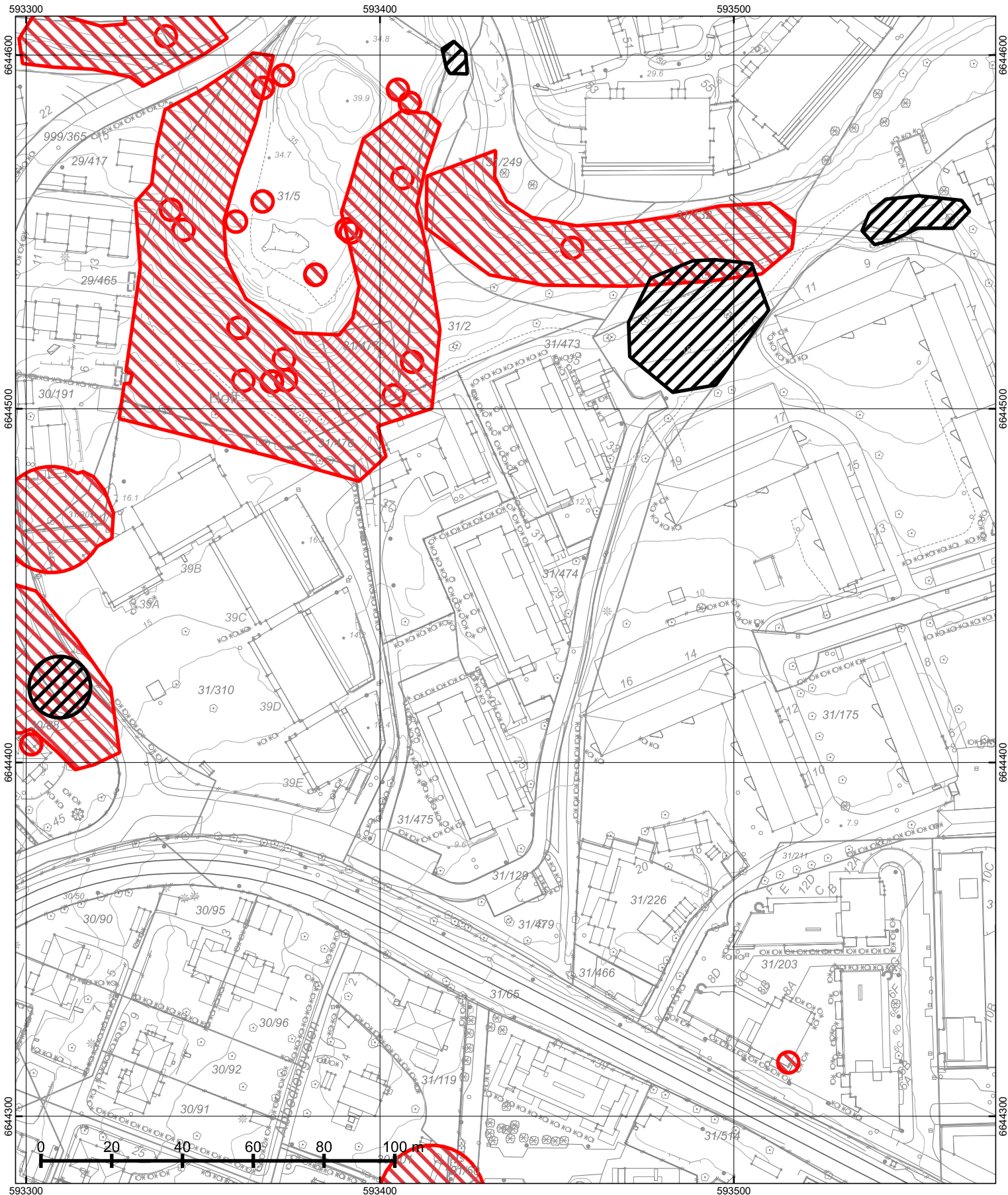
— — — — — Byggegrense

----- Frisiktlinje

~~~~~ Regulert stoyskjerm

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.04.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 320776/ 86490010

Adresse: ST. EDMUNDS VEI 31

Gnr/Bnr: 31/474

Deres ref.: 12943/

WM264\_13\_3002432

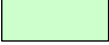
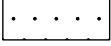
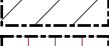
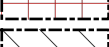
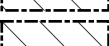
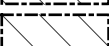
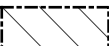
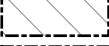
Kommentar:

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





## 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                                             |



## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ST. EDMUNDSVEI 29 – 31**

Vedtatt av ordinært sameiermøte 26.03.2009

Endret av ordinært sameiermøte 09.04.2014

Endret av ordinært sameiermøte 08.04.2015

Endret av ordinært sameiermøte 20.04.2017

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

### **§ 1 HUSORDENSREGLENE**

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2 RO**

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen.

### **§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE**

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

## § 4 PARKERING

Parkering skal skje på oppmerkede plasser i henhold til reglementet som er angitt på skilter for området. Førere av motorvogn skal overholde angitt fartsgrense.

## § 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

## § 6 ANTENNER, PERSIENNER M.V.

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

Sameiet bestemmer utforming og plassering av eventuelt persienner, vind/solavskjerming, utebelysning på balkong og lignende.

## § 7 SØPPEL

Søppelsekk eller containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige

gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

## **§ 8 FELLESAREALER**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller til hinder for rømming ved brann.

## **§ 9 LADEPUNKT FOR ELEKTRISK MOTORVOGN I GARASJE**

Det tillates installasjon av ett – 1 – ladepunkt for elektrisk motorvogn i forbindelse med egen parkeringsplass i garasjen som tilkobles eksisterende målerpunkt for leiligheten. Det må søkes skriftlig til styret om installasjon, og skriftlig godkjenning må gis før arbeid kan iverksettes. Installasjon kan kun foretas av autorisert elektriker, og bekostes selv av seksjonseier. Utstyr som tillates er standard «type 2» ladepunkt. Hurtiglader tillates ikke da dette kan føre til overbelastning på det felles anlegget. Det er strengt forbudt å benytte eksisterende fellesstøpsler i garasjen til lading av elektrisk motorvogn da dette kan medføre brannfare.

## **§ 10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Avlesningsskjema for målere ved eierskifte

For at forbruk skal belastes ny eier fylles alle felter inn og skjemaet (to sider) sendes til Inergi AS på faks: 982 81 881, eller post: Inergi AS, Gjerdrumsvei 16,0484 OSLO.

Dokumentet kan også skannes og sendes i e-post [til.kundeservice@inergi.no](mailto:til.kundeservice@inergi.no).

Dette er et generelt skjema, så les kun av de målertyper som er i din bolig og se bort ifra målere som eventuelt ikke er montert i din bolig. Kontakt Inergi ved spørsmål om målere. Tlf:22021459

**Dato for avlesning/overtakelse:**

Leilighetsnummer:

Adresse:

Postnummer:

Sted:

Navn tidligere eier:

Ny adresse:

Postnummer:

Sted:

Telefonnummer:

Navn ny eier:

Fakturaadresse:

Fakturaadresse lik leilighetsadresse ☐

Postnummer:

Sted:

Telefonnummer:

Tidligere eier / Sted, Dato, Signatur:

Ny eier / Sted, Dato, Signatur:



**Strømmåler nummer:**

**Målerstand uten desimaler:**



**Vannmålernummer:**

**Målerstand med desimaler:**



**Varmemålernummer:**

**Målerstand med desimaler:**



**Gassmålernummer:**

**Gassmålernummer nummer:**

I varmemålerens display vises følgende i denne rekkefølge (skift 1 + 2+ 3)

Fordelingsmåler nr

Målerstand hittil i år

Totalforbruk foregående år



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|



Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Fordelingsmåler nr.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Målerstand uten desimaler:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Kommentarer:

---

---

---

Eierskifteskjema strøm, vann, varme og gass

**VEDTEKTER**  
**for**  
**St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie, org. nr. 993441627**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte 19 april 2018)

## Innholdsfortegnelse

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Innledende bestemmelser .....                                             | 3  |
| 1-1 Navn og opprettelse .....                                                | 3  |
| 1-2 Hva sameiet omfatter .....                                               | 3  |
| 1-3 Sameiebrøk .....                                                         | 3  |
| 2. Rettslig disposisjonsrett .....                                           | 3  |
| 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene .....     | 4  |
| 3-1 Rett til bruk .....                                                      | 4  |
| 3-2 Ordensregler og dyrehold .....                                           | 5  |
| 4. Sameiets parkeringsplasser .....                                          | 5  |
| 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider .....                           | 5  |
| 4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....           | 5  |
| 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar .....                              | 5  |
| 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten .....              | 5  |
| 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. ....     | 6  |
| 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform .....                   | 7  |
| 6-1 Felleskostnader .....                                                    | 7  |
| 6-2 Betaling av felleskostnader .....                                        | 7  |
| 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....                         | 7  |
| 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad ..... | 8  |
| 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse) .....            | 8  |
| 7-1 Mislighold .....                                                         | 8  |
| 7-2 Pålegg om salg av seksjonen .....                                        | 8  |
| 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) .....                  | 8  |
| 8. Styret og dets vedtak .....                                               | 8  |
| 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag .....              | 8  |
| 8-2 Styremøter .....                                                         | 9  |
| 8-3 Styrets oppgaver .....                                                   | 9  |
| 8-4 Styrets beslutningsmyndighet .....                                       | 9  |
| 8-5 Inhabilitet .....                                                        | 9  |
| 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar .....                            | 9  |
| 9. Årsmøtet .....                                                            | 9  |
| 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern .....                             | 9  |
| 9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....                                             | 10 |
| 9-3 Innkalling til årsmøte .....                                             | 10 |
| 9-4 Saker årsmøtet skal behandle .....                                       | 10 |
| 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet .....                                          | 10 |
| 9-6 Møteledelse og protokoll .....                                           | 11 |
| 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte .....          | 11 |
| 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet .....                   | 11 |
| 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak .....                            | 11 |
| 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere .....            | 12 |
| 9-11 Inhabilitet .....                                                       | 12 |
| 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring .....                  | 12 |
| 10-1 Forretningsfører .....                                                  | 12 |
| 10-2 Regnskap og revisjon .....                                              | 12 |
| 10-3 Forsikring .....                                                        | 12 |



|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 11 Diverse opplysninger .....           | 13 |
| 11-1 Definisjoner .....                 | 13 |
| 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode..... | 13 |
| 11-3 Endringer i vedtektene .....       | 13 |
| 11-4 Generelle plikter .....            | 13 |

# 1. Innledende bestemmelser

## 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6.11.2008

## 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31 bnr. 474 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Østre del av atkomstvei og friområdet, gnr 31 bnr 129 eies av Sameiet St. Edmundsvei 29-31 og St. Edmundsvei Borettslag, hvor sameiet eier 1/3 og borettslaget 2/3. Sameiet plikter å dekke 1/3 andel av kostnadene til drift og vedlikehold. I tillegg plikter Sameiet St. Edmundsvei og St. Edmundsvei Borettslag å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av vestre del av atkomstvei over gnr 31 bnr 310.

(5) Gassanlegget, frem til og med fordelingsskap på terrasser, eies av Statoil de første 20 årene etter oppføring for deretter å tilfalle sameiet. All drift og vedlikehold samt alle utbedringsarbeider skal derfor i denne perioden skje i regi av Statoil. Kostnader til denne delen av anlegget er felleskostnader, og fordeles i samsvar med § 14. Gassanlegget i den enkelte bolig (dvs etter gassfordelingsskapet) er ikke Statoil sin eiendom, og all drift, vedlikehold og utbedringsarbeid påhviler den enkelte seksjonseier.

## 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

# 2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

(5) Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



### 3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen i Husordensreglene.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

Årsmøte fastsetter regler for bruk av fellesarealets parkeringsplasser i Husordensreglene

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

### 4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV, fordeles med lik del på hver seksjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har bruksrett til. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gassanlegget (tom. gassfordelingsskapet, jf. § 2) fordeles likt på de seksjonseierne som har tilknytning til gass. Gassforbruket dekkes av den enkelte seksjonseier iht. målt forbruk.

### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle



ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

# 9. Årsmøtet

## 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.



(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig

forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

# **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

## **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.





# Årsmøte 2023

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5822

St Edmundsvei 29-31 Sameie

# Velkommen til årsmøte i St Edmundsvei 29-31 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:

29. mars 2023 kl. 18.00, Åpen Barnehage - Hoff Terrasse 20, 0275 Oslo.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

**Styret i St Edmundsvei 29-31 Sameie**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5822 Årsrapport 2022.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000.

---

Sak 4

## Valg av styre

Valg av styret velges på årsmøtet. Der vil også valgkomiteens innstilling bli presentert.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                            |                   |
|-------------|----------------------------|-------------------|
| Leder       | Henning Østerdahl Poulsson | St Edmunds Vei 31 |
| Styremedlem | Sigrid Guldborg            | St.Edmunds Vei 31 |
| Styremedlem | Reda Kasparaitis           | St.Edmunds Vei 31 |
| Styremedlem | Ole Mikalsen               | St.Edmunds Vei 29 |
| Styremedlem | Nils Nyland                | St Edmunds Vei 31 |
| Varamedlem  | Pål Erik Korsvold          | St Edmunds Vei 29 |

### Valgkomiteen

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Brit I H Andreassen | St.Edmunds Vei 29 |
| Eline Blom Poulsson | St Edmunds Vei 31 |

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

Du kan finne 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 St Edmundsvei 29-31 Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

St Edmundsvei 29-31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993441627, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31            474

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

St Edmundsvei 29-31 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

Det har vært avholdt 4 styremøter i løpet av året. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-mail og direkte. Av saker som styret har arbeidet med i løpet av året, nevnes blant annet:

- Forberedelse til årsmøtet 2022. Møtet ble avholdt på Scandic Hotel, Karenslyst, med god deltagelse.
  - Utarbeidet årsmelding 2022
  - Gjennomgang og utarbeidelse av regnskap for 2022.
  - Det ble problemer med å få valgt styreleder idet ingen var villige til å stille. Resultatet ble at tidligere styreleder, Henning Ø. Poulsson, sa seg villig til å stille ett år til.
- Sendt melding til Brønnøysundregistrene om endringer i styret som følge av vedtak på årsmøtet.
- Styret har i samarbeid med St. Edmunds vei borettslag sett på en endring av systemet for papp/papir avfall. Tanken er å grave ned avfallstønner tilsvarende de som gjelder for annet avfall. Foreløpig har arbeidet stoppet opp idet det viser seg å være vanskelig å finne en plass som kan godkjennes av renovasjonsetaten.
- Styret har sett på hvordan plattingen utenfor oppgang 29 kan utbedres, idet den har sunket mye i ytterkant. Det er sett på noen forskjellige løsninger, men så langt har vi ikke fått et endelig pristilbud, eller en endelig beslutning på hva som best kan gjøres. Styret er bekymret for at dette vil fortsette å synke selv etter at tiltak er gjennomført.
- Automatiske døråpnere ble godkjent etter at diverse utbedringer var gjennomført av leverandør.
- Armaturer for lys i garasje og oppganger begynner å trekke på årene, og det viser seg at det begynner å bli vanskelig med reservedeler. Vaktmester følger dette nøye opp.
- Vi har, sammen med borettslaget, sett på å bytte gartneravtale. Til nu har vi ikke lykket å komme frem til en ny løsning.
- Styret har søkt tilbud på å installere nøkkelbrikke for heisen ned til garasjen. Vi har dessverre ikke fått noe endelig tilbud. Dette vil følges opp.
- Styret har videre arbeidet med nye og bedre kameraer i garasjen. Dette arbeidet er ikke konkludert.
- Styret har hatt en gjennomgang av styrets arbeid og fordelt ansvarsområder for styremedlemmene.
- Arrangert den årlige tenning av juletrær med tilhørende gløgg og pepperkaker.
- Det har vært foretatt en full gjennomgang av status for HMS, og det er blitt gjennomført en brannalarmøvelse.
- Styret, med assistanse fra mange i sameiet, gjennomførte oppgradering av en del av uteområdet. Alt arbeidet ble gjort på dugnad, og tilbakemeldingene har vært gode både fra sameiere og naboer.
- Det ble gjennomført en dugnad i mai i samarbeid med borettslaget.
- Styret har arbeidet med økonomien i sameiet (kontinuerlig) og utarbeidet budsjett for 2023.
- Styret har innhentet anbud på maling av vestfasaden inkludert vinduskarmer. Det er også innhentet anbud på maling av oppgangene. Begge deler ble imidlertid utsatt på grunn av den uoversiktlige situasjonen med energipriser. Det legges imidlertid opp til maling av vestfasaden i 2023.



## 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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr. 1 540 360.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 1 450 470.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 94 106 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 879 528.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 335 000 til normalt vedlikehold.

### 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 St Edmundsvei 29-31 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Men i og med at månedlig innkalling av kapital består av flere poster (felleskostnader, garasje, tv etc) så er ikke månedlig innkalling økt mer enn ca 9%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i St Edmunds Vei 29-31 Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St Edmunds Vei 29-31 Sameie.

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 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. 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8FOJ-NBW0J-N0JA3-P5LPZ-BTQIZ-BN7NX

**ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 441 627, KUNDENR. 5822**

**RESULTATREGNSKAP**

|                            | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>- 2023 - |
|----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                      |
| Innkrevde felleskostnader  | 2    | 1 511 992        | 1 436 756        | 1 512 000        | 1 655 000            |
| Andre inntekter            | 3    | 28 368           | 19 791           | 0                | 0                    |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |      | <b>1 540 360</b> | <b>1 456 547</b> | <b>1 512 000</b> | <b>1 655 000</b>     |

|                            |    |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>    |    |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader          | 4  | -9 870            | -9 870            | -10 000           | -9 870            |
| Styrehonorar               | 5  | -70 000           | -70 000           | -70 000           | -70 000           |
| Revisjonshonorar           | 6  | -7 138            | -6 236            | -8 000            | -8 000            |
| Forretningsførerhonorar    |    | -90 478           | -87 925           | -92 700           | -96 000           |
| Konsulenthonorar           | 7  | -3 300            | -138              | -60 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold       | 8  | -345 038          | -501 550          | -605 000          | -335 000          |
| Forsikringer               |    | -79 930           | -72 167           | -80 000           | -72 000           |
| Kommunale avgifter         | 9  | -156 133          | -146 637          | -153 615          | -181 000          |
| Kostnader sameie           | 17 | -253 028          | -242 603          | -235 000          | -257 000          |
| Energi/fyring              | 10 | -104 856          | -60 028           | 0                 | -110 000          |
| TV-anlegg/bredbånd         |    | -160 037          | -147 607          | -155 000          | -171 000          |
| Andre driftskostnader      | 11 | -170 663          | -153 379          | -154 200          | -158 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-1 450 470</b> | <b>-1 498 139</b> | <b>-1 623 515</b> | <b>-1 488 370</b> |

|                       |  |               |                |                 |                |
|-----------------------|--|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> |  | <b>89 890</b> | <b>-41 592</b> | <b>-111 515</b> | <b>166 630</b> |
|-----------------------|--|---------------|----------------|-----------------|----------------|

|                                    |    |              |              |              |          |
|------------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|----------|
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |    |              |              |              |          |
| Finansinntekter                    | 12 | 4 294        | 1 289        | 1 000        | 0        |
| Finanskostnader                    | 13 | -79          | 0            | 0            | 0        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>4 216</b> | <b>1 289</b> | <b>1 000</b> | <b>0</b> |

|                    |  |               |                |                 |                |
|--------------------|--|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> |  | <b>94 106</b> | <b>-40 303</b> | <b>-110 515</b> | <b>166 630</b> |
|--------------------|--|---------------|----------------|-----------------|----------------|

|                          |  |        |         |  |  |
|--------------------------|--|--------|---------|--|--|
| Overføringer:            |  |        |         |  |  |
| Fra opptjent egenkapital |  | 0      | -40 303 |  |  |
| Til opptjent egenkapital |  | 94 106 | 0       |  |  |

**ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 441 627, KUNDENR. 5822**

**BALANSE**

|                                       | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                      |             |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |             |                  |                  |
| Kundefordringer                       |             | 35               | 35               |
| Forskuddsbetalte kostnader            |             | 157 043          | 66 089           |
| Andre kortsiktige fordringer          | 14          | 80 112           | 17 026           |
| Energiavregning                       | 15          | 175 665          | 115 590          |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg     | 17          | 169 296          | 128 714          |
| Driftskonto OBOS-banken               |             | 75 659           | 311 664          |
| Sparekonto OBOS-banken                |             | 417 843          | 554 110          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>               |             | <b>1 075 654</b> | <b>1 193 228</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |             | <b>1 075 654</b> | <b>1 193 228</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |             |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                  |             | 879 528          | 785 422          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                |             | <b>879 528</b>   | <b>785 422</b>   |
| <b>GJELD</b>                          |             |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>               |             |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader      |             | 6 714            | 3 329            |
| Leverandørgjeld                       |             | 20 081           | 198 687          |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 17          | 169 296          | 128 714          |
| Annen kortsiktig gjeld                | 16          | 35               | 77 077           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>           |             | <b>196 126</b>   | <b>407 806</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |             | <b>1 075 654</b> | <b>1 193 228</b> |
| Pantstillelse                         |             | 0                | 0                |
| Garantiansvar                         | 17          | 507 887          | 386 141          |

Oslo, 23.02.2023  
 Styret i St Edmunds Vei 29-31 Sameie

Henning Østerdahl  
 Poulsson/s/

Nils Nyland/s/

Sigrid Guldberg/s/

Reda Kasparaitis/s/

Ole Mikalsen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 250 264        |
| Kabel-tv                             | 147 896          |
| Garasje                              | 113 832          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 511 992</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Lading av kjøretøy          | 28 368        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>28 368</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 870        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 870</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 138.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 300        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 300</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold VVS                | -4 259          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -13 983         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -56 283         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -123 308        |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -49 557         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -19 583         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -50 160         |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg   | -1 056          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -24 821         |
| Kostnader dugnader                   | -2 028          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-345 038</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -156 133        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-156 133</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -104 856        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-104 856</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 061  |
| Håndverktøy                 | -6 438  |
| Lyspærer og sikringer       | -7 780  |
| Vaktmestertjenester         | -60 928 |
| Renhold ved firmaer         | -76 441 |
| Andre fremmede tjenester    | -598    |

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Trykksaker                       | -875            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -6 745          |
| Andre kontorkostnader            | -840            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 881          |
| Velferdskostnader                | -1 076          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-170 663</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 194          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 3 733        |
| Andre renteinntekter                | 367          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>4 294</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -50        |
| Andre rentekostnader       | -28        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-79</b> |

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| En stk ladeboks, rest å fakturere                 | 17 026        |
| Edmunds vei Fellessameie (s. 5877) avregning 2022 | 63 086        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>           | <b>80 112</b> |

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -837 768        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-837 768</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 43 783           |
| Fjernvarme           | 969 650          |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 013 433</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>175 665</b> |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Purregebyr                        | -35        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-35</b> |

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL OMLØPSMIDLER OG KORTS.GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 33,33 % av Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Edmunds vei Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Edmunds vei Fellessameie, og utgjør kr 507 887.

Selskapets andel i Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Edmunds vei Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3464245. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for St Edmundsvei 29-31 Sameie

Organisasjonsnummer: 993441627

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. oktober kl. 12:00 til 15. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av protokollvitner

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

### Forslag til vedtak:

Ole Mikalsen og Sigrid Guldborg er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Sak allerede vedtatt (0%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Nye papircontainere

Ved årsmøte den 11. april 2021 ble det vedtatt at «Styret i Sameiet skulle fremme sak om nedgravde papircontainere for styret i Fellessameiet». Se sak 6 i protokoll fra årsmøtet vedlagt.

### Beskrivelse

Det har tatt lang tid å utrede mulig plassering av papircontainere, blant annet på grunn av innsigelser fra kommunen. Det er nå funnet plass til 2 stykk. Plassering er tenkt mellom eksisterende avfallscontainere og uteboder. Opprettelse av to nye parkeringsplasser er også inkludert i arbeidet, og vil ligge der papircontainerne er plassert nå. Fellessameiet har godkjent denne løsningen og bestilt arbeidene 6/9-23. Gravearbeider er tenkt startet opp i november d.å. Totalkostnaden for Fellessameiet er kr 378.400,00. Det tilsier en kostnad for Sameiet på kr 126.133,00. Entreprenør har godtatt en betalingsordning med fordeling 50% i 2023 og 50% i 2024.

Uttalelse fra entreprenør vedrørende gravearbeider: "Det er ikke tatt høyde for sprengning eller pigging av stor stein eller fjell i bakken. Likeledes vil kryssing eller følging av rør eller kabler i bakken utløse tilleggskostnader".

Et flertall av styremedlemmene i sameiet har reagert primært på kostnadsrammen i prosjektet og hevder også at forutsetningene for og behovet for nye containere ellers er endret siden vedtaket ble fattet i 2021. På denne bakgrunn ble det på ekstraordinært styremøte 25/9-23 fattet vedtak om et ekstraordinært årsmøte. Fellessameiet orienterte styret 29/9 om at stans av prosjektet vil koste mellom kr 15 – 20.000,00.

#### Styrets innstilling

Et flertall i styret ønsker at prosjektet stanses.

##### Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 29

Antall stemmer mot saken: 0

Antall blanke stemmer: 1

Sakens flertallskrav: Sak allerede vedtatt (0%)

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

Prosjektet med nye pappcontainere stanses.

✗ Forslaget falt

##### Forslag til vedtak 2:

Prosjektet med nye papircontainere gjennomføres.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 11

Antall stemmer for vedtak 2: 18

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557502771224

## Dokument

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for St  
Edmundsvei 29-31 Sameie  
Hoveddokument  
2 sider  
*Initiert på 2023-10-16 14:09:00 CEST (+0200) av Martin  
Hernandez (MH)*  
*Ferdigstilt den 2023-10-16 14:53:48 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Martin Hernandez (MH)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*[martin.hernandez@obos.no](mailto:martin.hernandez@obos.no)*  
+4793055630

## Signatories

**Protokollvitne: Ole Mikalsen/s/ (POM)**  
*[olemika@online.no](mailto:olemika@online.no)*  
+4795204983  
*Signert 2023-10-16 14:47:16 CEST (+0200)*

**Protokollvitne: Sigrid Guldberg/s/ (PSG)**  
*[sigr-gu@online.no](mailto:sigr-gu@online.no)*  
+4790129439  
*Signert 2023-10-16 14:53:48 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>







# Ekstraordinært årsmøte 2023

St Edmundsvei 29-31 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. oktober - 15. oktober 2023

## Velkommen til årsmøte i St Edmundsvei 29-31 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 10. oktober kl. 12:00 og lukker 15. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5822>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Prosjektet med nye pappcontainere

Styret i sameiet innkaller til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet skal ta stilling til om prosjektet skal gjennomføres eller stanses. Gjennomføring og avstemning skjer digitalt.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Nye papircontainere

Med vennlig hilsen,

Styret i St Edmundsvei 29-31 Sameie

Sak 1

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Sak allerede vedtatt (0%)

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

Forslag til vedtak

Ole Mikalsen og Sigrid Guldberg er valgt.

---

Sak 2

## 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 3

## Nye papircontainere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved årsmøte den 11. april 2021 ble det vedtatt at «Styret i Sameiet skulle fremme sak om nedgravde papircontainere for styret i Fellessameiet». Se sak 6 i protokoll fra årsmøtet vedlagt.

### Beskrivelse

Det har tatt lang tid å utrede mulig plassering av papircontainere, blant annet på grunn av innsigelser fra kommunen. Det er nå funnet plass til 2 stykk. Plassering er tenkt mellom eksisterende avfallscontainere og uteboder. Opprettelse av to nye parkeringsplasser er også inkludert i arbeidet, og vil ligge der papircontainerne er plassert nå. Fellessameiet har godkjent denne løsningen og bestilt arbeidene 6/9-23. Gravearbeider er tenkt startet opp i november d.å. Totalkostnaden for Fellessameiet er kr 378.400,00. Det tilsier en kostnad for Sameiet på kr 126.133,00. Entreprenør har godtatt en betalingsordning med fordeling 50% i 2023 og 50% i 2024.

Uttalelse fra entreprenør vedrørende gravearbeider: "Det er ikke tatt høyde for sprengning eller pigging av stor stein eller fjell i bakken. Likeledes vil kryssing eller følging av rør eller kabler i bakken utløse tilleggskostnader".



Et flertall av styremedlemmene i sameiet har reagert primært på kostnadsrammen i prosjektet og hevder også at forutsetningene for og behovet for nye containere ellers er endret siden vedtaket ble fattet i 2021. På denne bakgrunn ble det på ekstraordinært styremøte 25/9-23 fattet vedtak om et ekstraordinært årsmøte. Fellessameiet orienterte styret 29/9 om at stans av prosjektet vil koste mellom kr 15 – 20.000,00.

#### **Styrets innstilling**

Et flertall i styret ønsker at prosjektet stanses.

#### **Forslag til vedtak 1**

Prosjektet med nye pappcontainere stanses.

#### **Forslag til vedtak 2**

Prosjektet med nye papircontainere gjennomføres.

#### **Vedlegg**

1. Protokoll til årsmøte 11. april 2021 12\_00\_-MY4o2yENOjQG0ZogRP9.pdf

---

# Protokoll til årsmøte 2021 for St Edmundsvei 29-31 Sameie

Organisasjonsnummer: 993441627

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 12:00 til 11. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at møteinnkalling godkjennes

### Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 25

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

### Styrets innstilling

Kim Holger Hansen og Liv Stærfelt foreslås til å være protokollvitner

### Vedtak

Kim Holger Hansen og Liv Stærfelt velges.

Antall stemmer for vedtak: 25

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Overskuddet overføres til egenkapital

### Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 25  
Antall stemmer mot: 0  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **4. Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret arbeid har de siste årene vært satt til kr. 70.000,-

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår uendret godtgjørelse, dvs. kr. 70.000,-

#### **Vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

Antall stemmer for vedtak: 25  
Antall stemmer mot: 0  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **5. Forslag om installasjon av automatiske døråpnere**

Det har tidligere vært luftet ønske om å installere automatiske (dvs åpnes med brikke, samme som nåværende døråpner). På årsmøtet i 2019 ble styret pålagt å innhente prisforespørsel. Dette er gjort, men på grunn av den usikre tiden under årsmøtet i 2020, ble saken ikke lagt frem for årsmøtet. Dette gjøres nå, og styret ønsker en avstemning om dette skal gjennomføres.

De innhentede tilbud er veldig like, og lyder på følgende:

- a) Installasjon av automatiske døråpnere for to hoveddører: kr. 45.000,-
- b) Installasjon av automatiske døråpnere for 4 dører (hoveddører + garasje): kr. 90.000,-

#### **Styrets innstilling**

Styret er delt i oppfatningen om behovet, og vil derfor følge flertallet til årsmøtet

#### **Vedtak**

- a) Installasjon av automatisk døråpner for 4 dører

Antall stemmer for vedtak 1: 14  
Antall stemmer for vedtak 2: 3  
Antall stemmer mot: 8  
Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### **6. Bygge om avfallscontainere for papir til nedgravde tønner**

Fremmet av: Brit Andreassen



De eksisterende papircontainerne blir veldig fort fylt opp, slik at papir og pappkasser flyter rundt. Årsaken til dette kan være todelt:

- a) Pappkasser slås ikke sammen, men legges hele ned i containerne. Da blir volumet raskt fylt opp.
- b) Containerne brukes av veldig mange andre enn bare borettslaget og sameiet (for eksempel Hoff Terrasse).

En nedgravd container (eller flere) vil kunne ha en smal slisse på toppen slik at pappkasser må slås sammen før de kan legges ned. Det kan også settes på lås.

En gjennomføring av et slikt tiltak må skje i samarbeid med borettslaget

### **Styrets innstilling**

Styret fremmer sak om nedgravde papircontainere for styret i Fellessameiet.

### **Vedtak**

Styrets innstilling vedtas

Antall stemmer for vedtak: 19

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **7. Felles strømleverandør**

Fremmet av: Nils Nyland

Jeg opplever at strømkostnadene har økt betydelig de siste årene. I dag har hver seksjonseier ansvaret for å inngå avtale med strømleverandør. Jeg foreslår at Styret a.) undersøker hvilke muligheter det er ved å inngå avtale med 1 (en) felles strømleverandør og b.) innhenter tilbud og presenterer dette for seksjonseierne. Vil anmode om at Styret også undersøker om det er nyttig å gjøre dette i samarbeid med OBOS. I denne gjennomgangen mener jeg det også er naturlig å undersøke hvordan strømvitalene er for St. Edmunds vei 25/27 og 33/35.

### **Styrets innstilling**

Hvis årsmøtet ønsker at styret skal fremforhandle felles strømvital, så vil styret følge dette. Først må det imidlertid undersøkes om det er lovlig for et styre å fremforhandle avtaler på vegne av alle, og at dette blir bindende for alle.

### **Vedtak**

- a.) undersøker hvilke muligheter det er ved å inngå avtale med 1 (en) felles strømleverandør
- b.) innhenter tilbud og presenterer dette for seksjonseierne.

Antall stemmer for vedtak: 16

Antall stemmer mot: 9

Antall blanke stemmer: 0  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valgkomite

### valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Brit Andreassen (25 stemmer)

Eline Blom Poulsson (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Brit Andreassen

Eline Blom Poulsson

## 9. Valg av tillitsvalgte

Det skal i utgangspunktet velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Videre skal det velges styreleder for 1 år.

Til slutt skal det velges varamedlem for 1 år.

Kandidater som ønsker å bli med i styret, kan selv sette seg opp helt frem til slutten av årsmøte

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styrets kandidater som er på valg, er villige til gjenvalg.

Videre er det fremmet forslag om en ny kandidat som styreleder.

Valgkomiteens innstilling er derfor at styret utvides med 1 kandidat, og at alle 3 velges.

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Reda Kasparaitis (24 stemmer)

Ole Mikalsen (22 stemmer)

Nils Nyland (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reda Kasparaitis

Ole Mikalsen

Nils Nyland

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Henning Ø. Poulsson (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Nyland  
Henning Ø. Poulsson

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Pål E. Korsvold (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål E. Korsvold



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445057056

## Dokument

Protokoll til årsmøte 2021 for St Edmundsvei 29-31  
Sameie  
Hoveddokument  
5 sider  
*Initiert på 2021-04-12 09:36:50 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)*  
*Ferdigstilt den 2021-04-12 12:42:48 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Martin Hernandez (MH)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*[martin.hernandez@obos.no](mailto:martin.hernandez@obos.no)*  
+4793055630

## Signerende parter

Protokollvitne: Kim Holger Hansen/s/ (PKHH)  
+4790518695



*Navnet norsk BankID oppga var "Kim Holger Hansen"*  
*Signert 2021-04-12 09:41:34 CEST (+0200)*

Protokollvitne: Liv Stærfelt/s/ (PLS)

*[livstarfelt@gmail.com](mailto:livstarfelt@gmail.com)*  
+4793041295



*Navnet norsk BankID oppga var "Liv Stærfelt"*  
*Signert 2021-04-12 12:42:48 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# 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 10.10.23 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 15.10.23

Selskapsnummer: 5822 Selskapsnavn: St Edmundsvei 29-31 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 protokollvitner

Ole Mikalsen og Sigrid Guldberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Nye papircontainere

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Prosjektet med nye pappcontainere stanses.

☐ Prosjektet med nye papircontainere gjennomføres.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

**Protokoll fra ordinært årsmøte i St Edmundsvei 29-31 Sameie**

---

Møtedato: 29.03.23

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Åpen barnehage, Hoff Terrasse 20, 0275 Oslo

Til stede: 14 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, 18 totalt stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved: Ikke representert

Møtet ble åpnet av: Henning Østerdal Poulsson

---

**1. Konstituering****A) Valg av møteleder**

Som møteleder ble Henning Østerdal Poulsson foreslått.

**Vedtak:** Valgt.

**B) 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

**C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Ole Mikalsen foreslått. Som protokollvitne ble

Tone Levestad og Bj. Aurnan foreslått

**Vedtak:** Godkjent

**D) Godkjenning av møteinnkallingen**

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

**Vedtak:** Godkjent

---

**2. 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 overført til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 4. Valg av styre

A Som styreleder for 1 år, ble TORJUS TRØMBORG foreslått.  
**Vedtak:** Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble REDA KASPARAITIS foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble NILS NYLAND foreslått.  
**Vedtak:** Valgt

C Som varamedlem for 2 år, ble \_\_\_\_\_ foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble PÅL ERIK KORSVOLD foreslått.  
**Vedtak:**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble ELINE POULSEN  
f BRIT ANDREASSEN foreslått

**Vedtak:** Valgt

E Andre komiteer/utvalg

**Vedtak:**

---



Møtet ble hevet kl.: 19:30 Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Henning Østerdal Poulsson

*Henning Poulsson*

Fører av protokollen

Navn: Ole Mikalsen

*Ole Mikalsen*

Protokollvitne 1

Navn: *TONE LEIVESTAD*

*Tone Leivestad*

Protokollvitne 2

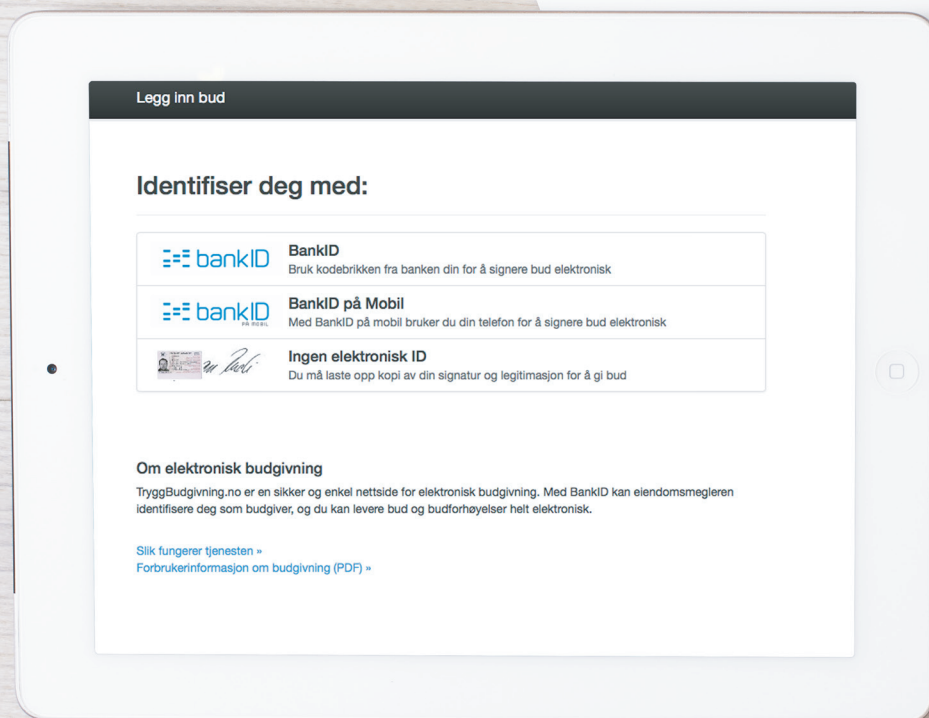
Navn: *Bjørn Avnan*

*Bjørn Avnan*

Ved valgene på årsmøte og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

|                                             | Valgt for:  |
|---------------------------------------------|-------------|
| Leder <u><i>TORJUS TRØMBORG</i></u>         | 2023 - 2024 |
| Styremedlem <u><i>SIGRID GULDBERG</i></u>   | 2022 - 2024 |
| Styremedlem <u><i>PEDRA KASPARAITIS</i></u> | 2023 - 2024 |
| Styremedlem <u><i>NILS NYLAND</i></u>       | 2023 - 2025 |
| Styremedlem _____                           |             |
| <i>VAKA: PÅL ERIK KORSVOLD</i>              | 2023 - 2024 |

tryggbudgivning.no



#### 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/264/3270390/okpnzrlekl>  
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 rettsvister.

### **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 | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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



**Nicolay Ulvin**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

47 35 58 78

[nu@eie.no](mailto:nu@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern



# Premium rådgivning

## **EIE Røa, Skøyen & Ullern**

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

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

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

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

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



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra 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.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

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





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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





EIE speiler selger og kjøper™

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