

Æ

Stasjonsveien 55B

0771 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

E

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cso@eie.no

EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	68
Kort om oss	157

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

Stasjonsveien 55B, 0771 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 32 Bnr. 626 Snr. 30 og Gnr. 32 Bnr. 626 Snr. 53 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 62 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærom: 54 kvm, Bruksareal: 62 kvm, BRA-i: 56 kvm, BRA-e: 6 kvm, TBA: 12 kvm

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

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2018

TOMT

Fellestomt 3245 kvm

PRISANTYDNING

5 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Torbjørn Sæbøe Takstdato: 29.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 11 204,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 16 760,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 11 204,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 511 204,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Admingebyr OBOS garasje)

kr 137 770,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 511 204,-))

kr 139 795,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 650 999,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 660 249,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 729,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, grunnpakke kabel-TV/bredbånd, garasje, drift & vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, trappevask, vaktmestertjenester, gressklipping & snømåking, forretningsførsel, renter & avdrag m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

EIER

Benedicte Larsson Johansen Fredrik Lugg

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Her har du muligheten til å sikre deg en flott og moderne 2-roms leilighet på Holmen. Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomgående god standard fra 2018. Luftig og praktisk planløsning som bidrar til naturlige møbleringssoner. Videre er beliggenheten sentral i forhold til skog og mark, samtidig som sentrum og alt av servicetilbud ligger like ved.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående god standard
- Vannbåren gulvvarme
- Garasjeplass med elbillader
- Overbygget balkong på ca. 12m² mot grøntareal
- Store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak
- Kvalitetskjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Sportsbod, felles sykkelbod og skismørebod
- Umiddelbar nærhet til t-bane og dagligvare
- Oppvarming, varmtvann, kabel-tv og internett inkl.

PARKERING

Med leiligheten følger det en biloppstillingsplass (plass 26) i felles garasjeanlegg. Det er installert elbillader ved biloppstillingsplass. Ladeboksen er tilkoblet leilighetens sikringssskap og betales over strømregningen. Om ønskelig er det mulighet for utleie av parkeringsplass etter gjeldende bestemmelser. P-plasser er organisert i egen næringsseksjon nr. 53, med ideelle eierandeler (1/56). Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Kort fortalt:

- Attraktivt og sentralt
- Kort vei til tur- og rekreasjonsområder
- Kort vei til alt av servicetilbud
- Flere skoler og barnehager i nærområde
- Gode kollektivmuligheter innen god avstand

Boligen ligger i et attraktivt område på Holmen, med kort vei til både marka og sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i god nærhet både sommer som vinter. Området er meget barnevennlig med kort vei til skoler i alle trinn.

TOMT

Fellestomt, 3245 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, prydbusker, trær, diverse beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

I område finner du flere barnehager. I tillegg er det også korte veier til flere gode skolealternativ. Området sogner til Huseby skole, som videre avgir til Hovseter skole. Det finnes en rekke andre skoletilbud i god nærhet, blant annet Steinerskolen, Voksen skole og Persbråten videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med Holmen T-banestasjon kun 300 meter fra boligen. Linje 2 tar deg ned til Majorstuen på ca. 9 minutter, med flere avganger i timen. Alternativt har du bussholdeplass ca. 400 meter fra boligen, der buss 46 kjører både dag- og natt ned til sentrum. Fra Huseby skole som ligger ca. 11 minutter fra boligen har du tilgang på flybuss direkte til Oslo Lufthavn.

FRITIDSTILBUD

Gangavstand med kun 100 meter til nærmeste dagligvare med

Rema 1000 Stasjonsveien. Alternativt har du Coop Extra Huseby med post i butikk ca. 500 meter unna boligen. I tillegg er de søndagsåpne butikkene Joker Holmenhavna og Kiwi Bogstad en kort kjøretur unna.

Med kort vei til Røa sentrum har du et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter. Nye Røa torg har blitt et naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Torget har kafeer og restauranter med uteservering, der det også er mulig å ta med seg kaffekoppen og strekke seg ut på torget. Rett ved torget finner du ett av Deichmann bibliotekene, samt selskapslokalet i Samfunnshus Vest. Nye Røa torg byr også på en rekke butikker og servicetilbud som Vinmonopolet, Åpent Bakeri, indisk restaurant, stor Coop Mega butikk, Apotek1, Norli bokhandel, Christiania Glassmagasin, Vic dame- og herrekler og Godteshop m.m. På Røa ligger også treningssentrene Evo og SATS, samt Røa bad med svømmehall og velvære.

Fra Holmen er det stier med fine turmuligheter innover Husebyskogen og videre innover i marka. Det er gang- og sykkelvei i nærområdet som fører opp til Bogstadvannet, med mulighet for bading på sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Du har i tillegg golfbanen ved Bogstadvannet, som er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransesstandard. Det legges kunstisbane på deler av golfbanen på vinteren, samt fine turveier rundt vannet på sommerstid. Ellers er det en 8 minutters kjøretur fra leiligheten opp til Holmenkollens skianlegg og Frognerstøtten, som gir deg gode treningsmuligheter både med og uten ski på bena. Holmen har et allsidig idrettstilbud med et godt miljø og fine fasiliteter. Gressbane i nærhet, samt en fotball- og bandybane. Det er også gangavstand til Njård Tennis og Njårdhallen.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Andre etasje:

BRA 62 m²

- BRA-i 56 m²: (Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod)

- TBA 12 m²: (Balkong)

Kjeller:

- BRA-e 6m² (Kjellerbod)

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

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Torbjørn Sæbøe:

Grunn og fundamenter: Bygningen er oppført støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.

Yttervegger: Fasader forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner: Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Dører og vinduer: Slett entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 44dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra byggeår.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm. I tillegg disponerer leiligheten bruksrettigheter til blant annet felles sykkelbod og skismørebod.

Standard

STANDARD

Leiligheten fremstår meget velholdt og har en gjennomgående moderne standard fra 2018. God kvalitet på overflater, innredning og utstyr. Her kan du flytte rett inn.

Entré/ gang:

Boligen har en innbydende entré med skyvedørs Garderobe med speildører. Her er det god plass oppbevaring av både sko og ytterklær. Videre er det vannbåren gulvvarme i gangen, samt i alle andre rom. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis.

Stue:

Lys og åpen stue/kjøkken løsning med store vinduer. Det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord. Videre er det utgang fra stuen til balkongen på 12 kvm. Balkongen er østvendt med god plass til både grill og utemøblement. Koselig utsyn over grønt fellesareal.

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et stilrent kjøkken fra 2018. Kjøkkeninnredning fra HTH i en lekker gråfarge som gir et moderne preg. Her får du godt med skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøleskap med tilhørende fryser, oppvaskmaskin, Siemens komfyr med induksjonstopp, vifte fra Siemens, benkeskapsbelysning/stikkontakter under overskap og en praktisk glassplate bak komfyren.

Bad:

Stort og lyst flislagt bad fra byggeår. Badet er utstyrt med hvit høyglans benkeplate, vegghengt servantskap og speil med belysning. Videre har badet et dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. I tillegg har badet downlights (LED) i himling og varme i gulv. Det er vannrør av typen rør-i-rør system og synlig avløpsrør av plast.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet møblement. I tillegg er soverommet utstyrt med skyvedørs Garderobe som gir en walk-in closet følelse. Her er det god plass til oppbevaring av klær og andre eiendeler.

Overflater:

- Gulvflater belagt med 1-stavs eikeparkett
- Veggflater og himlingsflater er malte.
- Slette innerdører
- Skyvedørs Garderobe på soverom og i entré

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 24.09.2018 som omhandler oppføring.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr 0,- 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 3 729,- pr.mnd.

Herav: Oppvarming 964,- Felleskostnader 2.031,- TV/bredbånd 434,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 3679 kwh

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS01-98207720323

Restgjeld: 831.142,-

Restløpetid: 13 år 11 md.

Rente: 8,00%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 182.429,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg forsikring Polisenummer: 6655028

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 449 042,- Som sekundærbolig Kr. 5 506 359,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Holmenhagen, Orgnr: 921038763

Sameie: Sameiet Holmenhagen, Org.nr.: 921038763

Sameiet består av 52 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (p-plasser).

- Felles uteareal med store plenarealer og trivelige sittegrupper til stor glede for beboerne, og kan benyttes til lek og aktiviteter.
- Det er tillatt å grille på balkongen såfremt det benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Sameiet har egen bod for sykkelparkering
- Det er felles smørebod til smøring av ski. Boden er utstyrt med diverse utstyr for felles bruk.
- Sameiet har egen hjemmeside: www.holmenhagen.no/

Vedlikehold utført i sameiet

2021 - Det har blitt foretatt en utbredelse av garasjeanlegget da vann lekket ned i bodene under. Riss i gulvet ble tettet med epoxy og ble utført av UE fra Consto.

2019 - Ladestasjoner i garasjeanlegget.

2018 - Videoovervåking av garasjeanlegget.

Oppgradering av nøkkelsystemets låser til inngangsdørene og bodene.

Fremtidig vedlikehold i sameiet

- Det vurderes solcellepanel eller boring etter jordvarme.

Ingenting konstatert enda.

FORRETNINGSFØRER

OBOS eiendomsforvaltning

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner for leiligheten er plassert i entre.
- Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.
- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, ventilasjonsaggregat plassert i bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyreeieren anmodes til å vise hensyn og dyr skal alltid føres i bånd i felles- og utearealet.

Lufting av dyrene skal foregå utenfor sameiets område.

Det er tillatt å holde inntil to dyr per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes 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

Tinglyste servitutter:

1958/6226-1/105 Best. om adkomstrett 06.06.1958

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/8290-1/105 Best. om adkomstrett 25.06.1964

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1255

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/18941-1/105 Erklæring/avtale 29.12.1966

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/1879-1/105 Best. om vann/kloakkledn. 08.02.1967

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/6648-1/105 Erklæring/avtale 19.05.1967

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1050764-1/200 Erklæring/avtale 03.12.2013

Rettighetshaver: Esso Norge AS

Org.nr: 914803802

Bestemmelse om næringsvirksomhet

Gjelder inntil 32.12.2020

Bestemmelse om forlengelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1050789-1/200 Erklæring/avtale 03.12.2013

Rettighetshaver: Esso Norge AS

Org.nr: 914803802

Bestemmelse om vann

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/632815-1/200Bestemmelse om veg 11.07.2016

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Stasjonsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1076855-2/200 Bestemmelse om adkomstrett 02.10.2017
21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold og reparasjon

Overført fra: 0301-32/626

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2017/1449232-1/200 Seksjonering 28.12.2017 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 9

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 71/4062

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangveg i reguleringsplan.

Følgende plansaker foreligger hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:

Lybekkveien 50 A - Boring av fem energibrønner

Flyveien 11 - Ombygging og rehabilitering av leiligheter og

fasadeendring

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 11 204,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 511 204,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Admingebyr OBOS garasje)

kr 137 770,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 511 204,-))

kr 139 795,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 650 999,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 660 249,- (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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Visningshonorar/overtagelse pr.stk (Kr.3 750)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 511 204,-) (Kr.55 500)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.8 000)
Markedspakke Premium (Kr.25 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Totalt kr. (Kr.119 435)

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

31-24-0124

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Andreas Haanes

SAKSBEHANDLERE

Andreas Haanes
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 95 23 52 81 / E-post: ah@eie.no

Charlotte Solli

Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Mob: 95 99 43 03

[/ E-post: cso@eie.no

DITT NYE
HJEM?

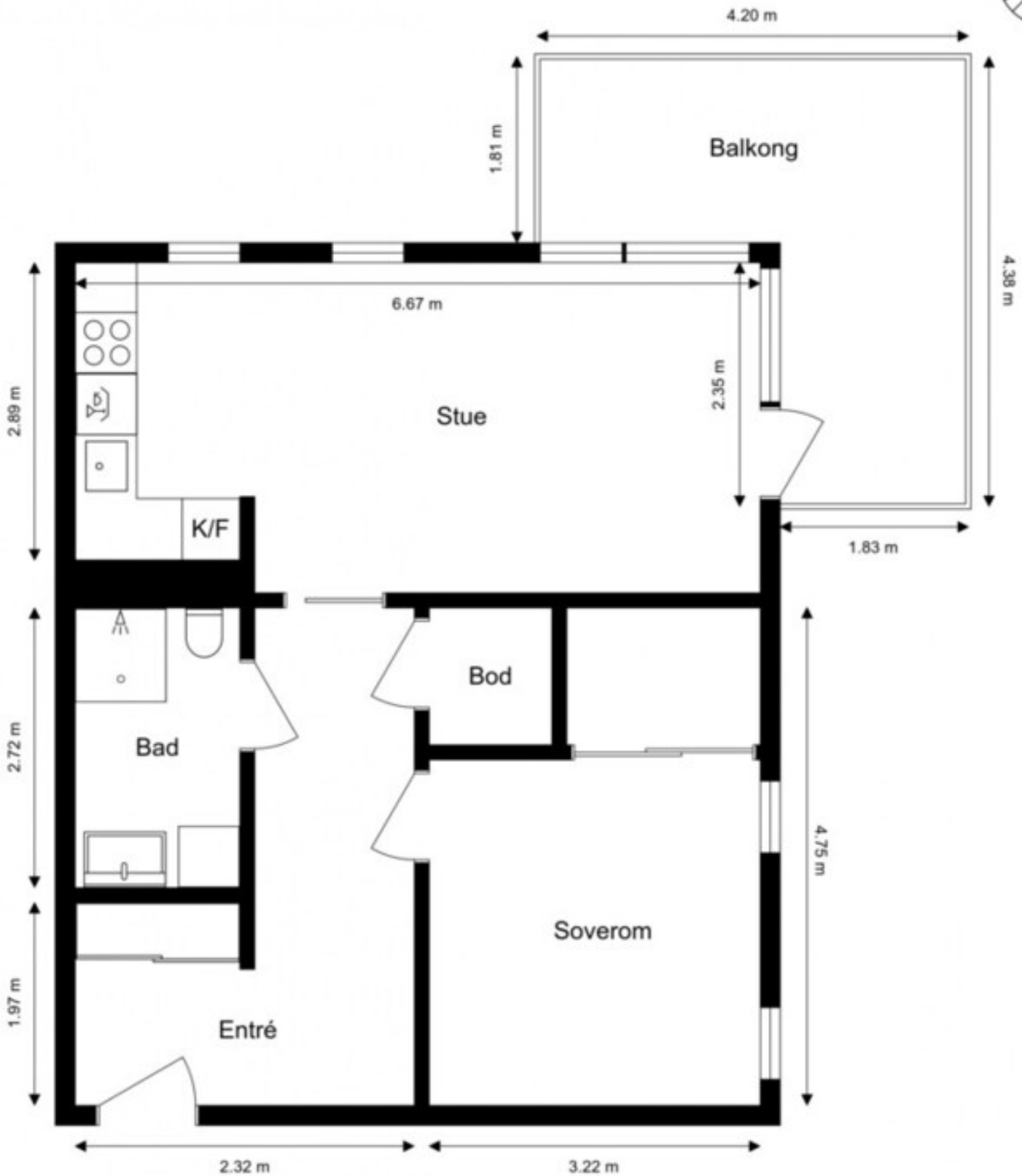






Stasjonsveien 55B, 0771 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15061360

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





































COCKTAILS

1. GIN & TONIC	2. VODKA & SODA	3. WHISKY & SODA
4. RUM & COGNAC	5. BRANDY & SODA	6. TEQUILA & SODA
7. BOURBON & SODA	8. SCOTCH & SODA	9. WHISKEY & SODA
10. RUM & COGNAC	11. BRANDY & SODA	12. TEQUILA & SODA





COCKTAILS

(The poster contains several columns of text and illustrations of cocktails, but the text is too small to transcribe accurately.)

















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











ignite

HEINEKEN ORIGINAL
Heineken

la Soudal



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













**SMØREVETTREGLER
FOR PRIVATE SMØREBODER**

Swix

Bruksregler smørebod

- Smøreboden skal alltid være ren og fri for smør.
- Smøreboden skal alltid være tørt og godt ventilert.
- Smøreboden skal alltid være godt beskyttet mot vann og fuktighet.
- Smøreboden skal alltid være godt beskyttet mot støv og slikslag.

Smøreboden skal alltid være godt beskyttet mot vann og fuktighet.













INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stasjonsveien 55B
0771 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/626
Seksjonsnr. : 30
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.08.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Torbjørn Sæbø

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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	29.08.2024
Referansenummer	15061360
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0124
Hjemmelshaver/selger	Benedicte Larsson Johansen/Fredrik Lugg
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Benedicte Larsson Johansen/Fredrik Lugg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	03.09.2024 16:36

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Stasjonsveien 55B
Postnummer/sted	0771 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/626
Seksjonsnr.	30
Tomt	Eiet tomt: 3245 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2018		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Holmenhagen beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Sameiet består av 53 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

Boligbygg over 7 etasjer med 2 underetasjer.

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Tilnermet flat takkonstruksjon tekket med takpapp (Taket er ikke besiktiget).

Slett entrédør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 44dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje.

Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av:

Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til østvendt balkong på 12m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

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	56			56	12
	Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.				Balkong
Kjeller		6		6	
		Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.			
SUM	56	6		62	12
		Total bruksareal: 62 m²			

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i byggets parkeringsgarasje med el-billader.

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles sykkelbod og skismørebod.

Leiligheten inneholder 54m² P-ROM og 2m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad


Baderomskabin fra byggeår.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget susternekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	---

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobe på soverom og entre.

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

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

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 3 mm.
Lengde: 6,70 meter.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppkraner for leiligheten er plassert i entre. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 **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.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Takhøyder er målt på til: 2,30-2,35 meter.

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 sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Leiligheten har røykvarsler, brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 44dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-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/kjøkken til østvendt balkong på 12m². Bærende konstruksjon av betong. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 126cm. Utvendig lys og stikkontakt.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremvist tegninger for nybygg, datert 23.12.2016.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.03.2022. 04.06.2018.
Arbeidene gjelder:
- Reparasjon etter 1 års befarings.
- Endring av eksisterende anlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 27.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

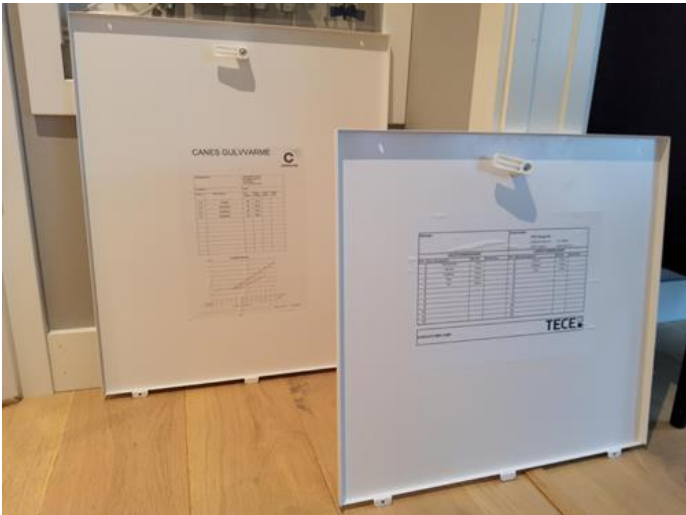
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Kommentar - [Sluk]



Kommentar - [Fordelerskap]



Kommentar - [Kursfortegnelse fordelerskap]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240124
Adresse	Stasjonsveien 55B		
Postnr.	0771	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 9 Måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	6655028
Selger 1 Fornavn	Benedicte	Etternavn	Larsson Johansen
Selger 2 Fornavn	Fredrik	Etternavn	Lugg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentaar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentaar Lekkasje i garasje og kjeller. Ble utbedret i 2023
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 Consto
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble utbedret av utbygger.
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 Kommentaar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentaar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentaar Ladeboks for elbil i garasjen
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentaar
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 forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen v/Vendela Gulbrandsen
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
E-post: WM264_3002897@usermail.webmegler.no

8008459

7646/30

26.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.08.2024.

Boligselskap: 7646, Sameiet Holmenhagen
Organisasjonsnr: 921.038.763
Eier: Benedicte Johansen Fredrik Lugg
Leieobjekt: 30
Seksjonsnummer: 30
Adresse: Stasjonsveien 55 B, 0771 OSLO
Hjemmeside: holmenhagen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6655028.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- P-plasser og boder i kjelleranlegg. Det følger en sports-bod til hver leilighet. P-plasser er organisert i egen næringsseksjon nr. 53, med ideelle eierandeler (1/56). Vi forutsetter at garasjen følger ved salg. Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser.
- NB: seksjon nr. 27-52 er tinglyst med feil brøk, utbygger vil søke om korrigerende ved reseksjonering. Felleskostnader er tilpasset korrekt brøk, selv om den ikke er tinglyst.
- Vedtatt avsetning til fremtidig vedlikehold av årsmøte. Planlagt oppbygd med kr 100.000 årlig gjennom eierbrøken på 5 år.
- Kategori felleskostnader øker med 13,74 % fra 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (26.08.24)
* OBOS01-98207720323 A		831.142,-	13 år 11 md.	12		Flyt	8,00%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.429,- pr. md.

Herav:

Oppvarming	964,-
Felleskostnader	2.031,-
TV/bredbånd	434,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	34,-	838,-	16.760,-	11.494,-

Fellesskjeld og kapitalkostnader:

Låne nummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207720323	11.204,-	111,-

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 12.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik tlf.22 98 89 56 ev. pr. e-post: thomas.wiik@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7646

Sameiet Holmenhagen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Holmenhagen

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 20:00 og lukker 25. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7646>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Avsetning til fremtidig vedlikehold
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Holmenhagen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder for det digitale årsmøtet foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.

Sak 6

Avsetning til fremtidig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2023 besluttet at det skal igangsettes en fast årlig avsetning til vedlikehold som skal bygges opp over tid. Formålet er å ha en viss reserve om/når større vedlikeholdssoppgaver krever midler.

Det foreslås å kreve inn kr 100.000 årlig gjennom felleskostnadene fordelt etter eiebrøken, 5 år fremover. Sameiet vil da etter 5 år ha krevd inn totalt kr 500.000. Midlene plasseres på en egen rentebærende konto, og er forbeholdt vedlikeholdkostnader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at avsetning til vedlikehold på totalt kr. 500.000 bygges opp over tid, og kreves inn årlig med kr 100.000 fordelt etter eierbrøken gjennom felleskostnadene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Rognlien

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kent Fagerjord

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Tjørstad
 - Ida Kvernebo Mackenzie
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Rognlien	Stasjonsveien 55 B
Styremedlem	Kent Roger B Fagerjord	Stasjonsveien 55 A
Styremedlem	Hedda Korsæth	Stasjonsveien 55 A
Styremedlem	Linn Cecilia Lyckemun	Stasjonsveien 55 A
Varamedlem	Ida Kvernebo Mackenzie	Stasjonsveien 55 A
Varamedlem	Erik Tjørstad	Stasjonsveien 55 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Holmenhagen

Sameiet består av 53 seksjoner.

Sameiet Holmenhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921038763, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 626

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

Sameiet Holmenhagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt tre formelle styremøter i perioden i tillegg til uformell håndtering av en rekke løpende saker. De viktigste sakene har vært:

- Gjennomgang av Sameiets serviceavtaler, særlig for vaktmestertjenester, gartneravtale, og div. avtaler for teknisk service
- Inngått ny og modernisert avtale med Telenor om TV/bredbånd med bedre vilkår enn tidligere og utskifting av ruter/TV-boks.
- Inngått ny serviceavtale med Aktiv Ventilasjon for rens av innvendige luftkanaler og gjennomsyn av aggregatene i hver enkelt leilighet.
- Vask av fasade og vinduer v/NEAS Fasade
- Årlig garasjevask
- Innkjøp av ny støvsuger m/nal for fjerning av vann i garasjen i vintersesongen
- Gjennomgang av HMS-plan for Sameiet
- Utskifting av port i garasjeanlegget etter at vaktmester var uheldig og rygget inn i og skadet en av portene (ingen kostnad for Sameiet)

Styrets arbeid har hatt som hovedfokus å sikre at vi opprettholder god og sikker drift i Holmenhagen boligsameie.

Spesielt har styret vært opptatt av utfordringene knyttet til overflatevann i garasjen i vintersesongen. Det samler seg betydelige mengder vann som beboerne må fjerne ved dugnad. Styret oppfordrer alle som benytter garasjen til å bidra til fjerning av vann neste vintersesong.

Styret opplever en til dels kraftig økning av offentlige avgifter og generelt høy prisstigning på tjenester som Sameiet er avhengig av. Styret er opptatt av å fortsatt styrke egenkapitalen for å stå rustet til fremtidig vedlikehold bl.a. gjennom forsiktig økning av felleskostnadene til dekning av løpende driftskostnader.

Det har vært avholdt to dugnader i perioden med godt oppmøte.

I forbindelse med advent er det arrangert sosial sammenkomst med tenning av julegran og annen utendørs belysning.

Styret vil spesielt vurdere videre tiltak rettet mot vannansamlingen i vintersesongen i garasjen i det videre arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 231 489**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 365 000 til løpende og ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Holmenhagen har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av *kategori felleskostnader*, samt økning av *kategori TV/bredbånd* med kr 135/mnd/seksjon fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOLMENHAGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOLMENHAGEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET HOLMENHAGEN
ORG.NR. 921 038 763, KUNDENR. 7646

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 727 960	2 548 793	2 732 000	2 920 000
Ladeinntekter EL-bil		39 085	26 921	0	30 000
Andre inntekter	3	11 052	14 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 778 097	2 590 414	2 732 000	2 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 818	-14 946	-14 946	-14 000
Styrehonorar	5	-98 000	-106 000	-106 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-8 798	-9 474	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-98 685	-94 878	-98 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-10 488	-5 000	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-423 071	-280 689	-300 000	-365 000
Forsikringer		-142 875	-131 230	-143 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-570 184	-479 017	-549 000	-661 000
Energi/fyring		-688 993	-814 155	-850 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 171	-249 322	-255 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-269 586	-245 953	-299 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 595 668	-2 430 663	-2 628 446	-2 734 500
DRIFTSRESULTAT		182 429	159 751	103 554	215 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 477	490	0	0
Finanskostnader	12	-62 258	-44 996	-53 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 781	-44 506	-53 000	-66 000
ÅRSRESULTAT		122 648	115 245	50 554	149 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		122 648	115 245		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 001 995	1 001 995
SUM ANLEGGSMIDLER		1 001 995	1 001 995
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 155	18 572
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		72 884	66 771
Driftskonto OBOS-banken		320 684	255 671
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 000
Sparekonto OBOS-banken		2 060	2 006
SUM OMLØPSMIDLER		405 783	352 055
SUM EIENDELER		1 407 778	1 354 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		380 890	258 242
SUM EGENKAPITAL		380 890	258 242
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	852 594	884 902
SUM LANGSIKTIG GJELD		852 594	884 902
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 038	15 160
Leverandørgjeld		115 911	183 905
Skyldige offentlige avgifter		0	11 538
Påløpte renter		5 883	303
Påløpte avdrag		2 462	0
Annen kortsiktig gjeld	15	1 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 294	210 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 778	1 354 050
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024

Styret i Sameiet Holmenhagen

Terje Rognlien /s/

Kent Roger B Fagerjord /s/

Hedda Korsæth /s/

Linn Cecilia Lyckemun /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 485 408
Oppvarming	857 976
Garasje	187 200
TV/Bredbånd	186 576
Leietillegg garasje	14 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 731 560
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leietillegg garasje	-3 600
---------------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 727 960
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	10 052
Garasje	1 000

SUM ANDRE INNTEKTER	11 052
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 818
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-13 818
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 98 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 798.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 488
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 488
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 877
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-1 744
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 123
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 700
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-73 943
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 038
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 829
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 817
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 071
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-344 945
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-225 239
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-570 184
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 074
Vaktmestertjenester	-92 679
Renhold ved firmaer	-163 283
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-1 209
Andre kontorkostnader	-2 379
Bank- og kortgebyr	-3 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 586

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	539
SUM FINANSINTEKTER	2 477

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 258
SUM FINANSKOSTNADER	-62 258

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, 5 plasser	
Tilgang 2018, 7pl	1 402 795
Salg 2018, 2 pl	-400 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 001 995

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	515 098
Nedbetalt i år	32 308
	-852 594
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-852 594

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 000

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655028. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 7646 Selskapsnavn: Sameiet Holmenhagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.

For

Mot

Sak 6 Avsetning til fremtidig vedlikehold

Årsmøtet godkjenner at avsetning til vedlikehold på totalt kr. 500.000 bygges opp over tid, og kreves inn årlig med kr 100.000 fordelt etter eierbrøken gjennom felleskostnadene.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Terje Rognlien

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kent Fagerjord

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Erik Tjørstad

Ida Kvernebo Mackenzie



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Holmenhagen

Organisasjonsnummer: 921038763

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 20:00 til 25. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Som møteleder for det digitale årsmøtet foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak:

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Kjartan Aasbø og Elisabeth Kotonski er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. 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: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Avsetning til fremtidig vedlikehold

Årsmøtet i 2023 besluttet at det skal igangsettes en fast årlig avsetning til vedlikehold som skal bygges opp over tid. Formålet er å ha en viss reserve om/når større vedlikeholdsoppgaver krever midler.

Det foreslås å kreve inn kr 100.000 årlig gjennom felleskostnadene fordelt etter eiebrøken, 5 år fremover. Sameiet vil da etter 5 år ha krevd inn totalt kr 500.000. Midlene plasseres på en egen rentebærende konto, og er forbeholdt vedlikeholdkostnader.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at avsetning til vedlikehold på totalt kr. 500.000 bygges opp over tid, og kreves inn årlig med kr 100.000 fordelt etter eierbrøken gjennom felleskostnadene.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Terje Rognlien (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Terje Rognlien

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kent Fagerjord (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kent Fagerjord

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Kvernebo Mackenzie (20 stemmer)

Erik Tjørstad (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Kvernebo Mackenzie

Erik Tjørstad

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder

Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner

Navn: Kjartan Aasbø /s/

Navn: Elisabeth Kotonski /s/

HUSORDENSREGLER

Holmenhagen Eierseksjonssameie

1. Generelt

- 1.1. Husordensregler er basert på sameiets bestemmelser og på vedtekter for Holmenhagen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert i bl.a. sameieloven og husleieloven.
- 1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforhold eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

- 2.1. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjanse for andre.
- 2.2. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted hverken i bygningen, balkongene eller i fellesarealene.
- 2.3. Hamring, boring, banking og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-20:00 og lørdag kl. 10:00-19:00. På søndager, høytidsdager og helligdager skal støyende arbeid unngås.
- 2.4. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg. Sang- og musikkøving kan kun drives med etter samtykke fra de beboerne som påvirkes.
- 2.5. Sang- og musikkundervisning kan kun drives med styrets tillatelse.
- 2.6. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Regler for alminnelig nattero gjelder.

3. Bruk av fellesarealer

- 3.1. Utearealene skal være til glede for beboerne, og kunne benyttes til lek og aktiviteter. Vis alminnelig hensyn og hold orden og områdene fri for søppel.
- 3.2. Røking er forbudt på alle fellesarealer og uteområder.
- 3.3. Bålbrenning og åpne flammer er forbudt i uteområdet.
- 3.4. Plenene skal holdes fri for gjenstander som vil forstyrre robotgressklipper.
- 3.5. Alle dører inn til fellesarealer skal alltid være låst og blokkering av dørene er forbudt. Det er ikke tillatt å slippe fremmede/ukjente inn i bygningen.
- 3.6. Bruk av åpne flammer er forbudt i innendørs fellesarealer.
- 3.7. Ballspill mot husvegger og inngangspartiet ute er ikke tillatt.
- 3.8. Lek i oppgangene og annet innendørs fellesareal er ikke tillatt.
- 3.9. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. Se egne regler under «Fellesarealer», punkt 1.
- 3.10. Parkering av sykler, sparksykler o.l. er kun tillatt i sykkelboden og dertil tilrettelagt uteområde, eller hver enkelt seksjons kjellerbod.
- 3.11. Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdørene i etasjene, da alle korridorer og trappoppgangene er definert som rømningsveier. Hensatte sko, barnevogner, sparksykler m.m. kan fort bli snublefeller ved brann. Barnevogner skal

derfor ikke hensettes utenfor leilighetene, men kan gjerne plasseres under trappen nederst i trappoppgangene.

- 3.12. Gjenstander hensatt i fellesarealer, som blir stående over tid vil bli fjernet av vaktmesteren uten forvarsel på eierens regning.

4. Balkong

- 4.1. Vanlige regler for hensyn til andre beboere og regler om ro og orden gjelder.
- 4.2. Balkongene kan være eneste mulige rømningsveier ved brann og bør for egen sikkerhet ikke overfylles av gjenstander.
- 4.3. Det er lov å grille på balkongene såfremt det benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill og åpen ild er ikke tillat.
- 4.4. Det henstilles å ikke røyke på balkongene, da dette er til sjenanse for andre beboere.
- 4.5. Blomsterkasser m.m. skal henges på innsiden av balkongrekkverket.
- 4.6. Det skal ikke kastes noe fra balkongene.
- 4.7. Fuglemating er ikke tillatt på balkonger og terrasser, da dette medfører søl og tilgrising av tilgrensende arealer og kan tiltrekke skadedyr som mus og rotter.
- 4.8. Balkongen må ikke benyttes til lagringsplass for søppel, møbler, hvitevarer e.l.l.
- 4.9. Innglassing av balkong er ikke tillatt. Heller ikke frosting av glasset på balkongen.
- 4.10. Ved behov for avskjerming for sol, se egne regler for tillat utforming, farge, materialvalg av sol- og innsynsbeskyttelse under punkt 13.
- 4.11. Det er tillatt å flagge ved nasjonaldag, høytidsdager og beboernes fødselsdager innenfor de tidsrammer som er bestemt for nasjonale flaggdager.

5. Kjøring og parkering

- 5.1. Kjøring på gangveien mellom blokkene er ikke tillatt. Området er skiltet med innkjøring forbud.
- 5.2. Parkering på baksiden av bygg B er forbudt. Området er reservert utrykningskjøretøy/brannvesenet i hht. krav og forskrifter.

6. Dyrehold

- 6.1. Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt.
- 6.2. Husdyrhold er tillat så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyreeieren anmodes å vise hensyn og dyr skal alltid føres i bånd i felles- og utearealet. Lufting skal foregå utenfor sameiets område.
- 6.3. Det er tillat å holde inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboerne som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret.
- 6.4. Eierne er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
- 6.5. Styret kan, etter saklig begrunnet skriftlig klage fra andre beboere, ved simpelt flertall, nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak, kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

7. Felles antenneanlegg, antenner og parabler

- 7.1. Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet for sameiets anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.
- 7.2. Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner og parabolantenner på egen balkong forutsatt montering på eget gulvstativ innenfor brystningen og med diskret farge og rektangulær utforming på ca. 50 x 25 x 8 cm. Store runde parabolantenner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på bygningskroppen, det vil si bygningens tak og fasader. Styret forbeholder seg retten til befaring etter montering.

8. Sjøppel

- 8.1. Sjøppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være godt knyttet igjen. Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Det må ikke hensettes avfall utenfor sjøppelcontainerne eller i fellesarealene. **Kostnader i forbindelse med fjerning av gjensatt avfall/møbler o.l. vil belastes den ansvarlig eier.**

9. Sanitæranlegg

- 9.1. Det skal ikke skylles annet enn toalettpapir ned i toalettet. Bleier, sanitetsbind, våtservietter etc. skal håndteres som avfall og kastes som sjøppel fordi det vil føre til tetting av kloakkanlegget, med mye besvær og kostnader som resultat.

10. Nøkler/kodebrikker

- 10.1. Nøkler til eierseksjon bestilles via styret på mail.
- 10.2. Tap av nøkkelbrikker til fellesareal og eierseksjoner meldes Nordic Security omgående. Tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker bestilles via Nordic Security. Eier må selv bekoste nye nøkler/kodebrikker.

11. Skader, hærverk

- 11.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet/fellessarealet av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboer eller gjester.
- 11.2. Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedvannkran stenges av for å begrense eventuell vannskade som følge av feil ved røranlegget.

12. Brannrutiner

- 12.1. Det er utarbeidet egne brannrutiner som alle beboere må gjøre seg kjent med. Eiere som leier ut sin enhet må sørge for å informere sine leieboere om rutinene. Disse ligger på nettsiden www.holmenhagen.no.

- 12.2. Beboer som forsettlig eller uaktsom utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktsselskap og brannvesen.
- 12.3. Det er strengt forbud å koble ut brannvarslere knyttet til felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarslere, vil eieren bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, sameiets fellesarealer og andre leiligheter, også personskader. Ved utkobling av brannvarslere er styret nødt til å tilkalle service og reparasjon og regningen oversendes eier av leiligheten.
- 12.4. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget i sameiet Holmenhagen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av styret, og som tilfredsstiller til enhver tid krav og forskrifter.

13. Solskjerming

- 13.1. Følgende solskjerming er tillatt for utvendig montering i sameiet og leveres av firmaet Markisemannen. Ytterligere oppdaterte bestillingsinformasjon ligger på hjemmesiden.
- 13.1.1. Alle enheter kan montere:
- 13.1.1.1. Screen – lakkert i RAL 9006 (silver grey). Denne har duk 108 108. Benyttes på vinduer.
- 13.1.1.2. XL rullegardin med stoff 407/94 kan benyttes til sideskjerming.
- 13.1.2. Seksjonseiere i toppetasjene kan montere terrassemarkise d det ikke er tak over balkongene. Markisetype skal være kassetmarkisen FA 58 lakkert i silver grey, med markiseduk 407/94.

14. Diverse

- 14.1. Seksjonseierne og eiernes leietakere plikter å følge med sameiets webside for informasjon. Websiden www.holmenhagen.no er å anses som hovedinformasjonskanal til sameiet. Informasjon vil også bli delt på sameiets Facebook side og på informasjonsskjermer ved inngangspartiet i begge blokkene.
- 14.2. Ved utleie eller lån av seksjonen plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forhold mellom leietaker / gjester og sameiet.
- 14.3. Der styret må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

15. Dørlåser

- 15.1. Det er ikke tillatt å montere sikkerhetslås på dørene inn til seksjonene. Dørene som er montert er branddører og FG godkjente. Dørene er ikke godkjent med

gjennomgående sikkerhetslås. Dørleverandøren har ingen godkjente låser til denne typen dør. Innvendig sikkerhetslenke er tillatt.

15.2. Det er tillatt å montere godkjent kikkhull. Styret oppfordrer til bruk av låsesmed for å utføre dette.

15.3. Det er tillatt å montere Salto brikkelås, Yale doorman eller andre branngodkjente låser.

16. Overtredelser av husordensreglene

16.1. Overtredelse vil kunne medføre muntlig og/eller skriftlig advarsel. Ved alvorlige hendelser vil forhold meldes til politiet. Ved gjentatte skriftlige klager/advarsler vil styret kunne søke om tvangssalg.

17. Endring av husordensreglene

17.1. Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist so fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet vil ikke kunne behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Fellesarealer

1. Bod

- 1.1. Bod er å anse som en del av eierseksjonen og ble tildelt opprinnelig fra utbygger til førstegangs eier sammen med nøklene til leiligheten og til postkassen. Ved salg av leilighet er det dermed eiers plikt å overlevere riktig bod til ny eier. Eventuelle problemer knyttet til overlevering av feil bod må avklares mellom tidligere eier og ny eier. Styret har ikke tilgang til, administrativt ansvar eller rådighet over bodene.
- 1.2. Bodområdet er videoovervåket.
- 1.3. Det skal ikke hensettes noen gjenstander i felles bodarealet utenom i egen bod.
- 1.4. Styret fraråder enhver form for bodbytte, da det kan føre til strid om hvem som eier hvilken bod ved salg eller for nye eiere.
- 1.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt til personer utenfor sameiet, dvs. som ikke er seksjonseier eller har fast adresse i sameiet Holmenhagen. Bodene må holdes låst til enhver tid, selv når boden er tom. Dette for å unngå at andre hensetter gjenstander i boden, f.eks. når noen flytter, eller at boden okkuperes av andre. Styret blander seg ikke i stridigheter vedrørende okkupert bod.
- 1.6. Gjenstander som kan skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler (som f.eks. gassflasker, sprayflasker) skal ikke oppbevares i bod.
- 1.7. For å unngå angrep av insekter/skadedyr henstilles at:
 - klær, tekstiler eller sko med tekstilmaterialet som lagres i bod oppbevares i hermetisk lukkede plastbokser eller tette plastposer som tapes godt for å begrense insekt/skadedyrangrep.
 - tepper og møbler med tekstil som lagres i bod pakkes godt inn i plast med tape, slik at det blir nærmest hermetisk lukket.
 - matvarer eller dyrefor, som ikke er hermetisk lukket, ikke oppbevares i boden.
 - boden holdes ren, ryddig og fri for avfall.

Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt økonomisk ansvarlig for kostnader vedrørende eventuell skadedyrsanering.

2. Sykkelbod

- 2.1. Det er ikke tillatt å lagre annet enn sykler, sparkesykler, sykkelvogner i sykkelboden.
- 2.2. Sykler skal så langt det lar seg gjøre plasseres i monterte sykkelstativer.
- 2.3. Sykkelvogner kan plasseres på ledig areal ved siden av de monterte stativene.
- 2.4. Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i sykkelboden (gjelder ikke vinterlagring, så langt det er plass).
- 2.5. Ved vinterlagring av moped skal mopeden dekket med beskyttelsestrekk.
- 2.6. Ved bruk av vaskeareal og verkstedsareal er bruker pliktig til å rydde etter seg.
- 2.7. Det er ikke tillatt å hensette/lagre gjenstander i areal tilrettelagt for vask og reparasjon.

3. Smørebod

- 3.1. Alle beboere kan bruke sameiets smørebod til å smøre ski.
- 3.2. Boden skal til enhver tid fremstå ryddig og rengjort. Gulvet skal støvsuges og benken skrapes/sopes. Avfall kastes i søppelpose.
- 3.3. Smøreboden er utstyrt med diverse utstyr for felles bruk. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra smøreboden. For å bidra til at boden alltid inneholder enkle smøreprodukter oppfordres det til at brukere av boden kjøper inn forbruksmateriell etterhvert som det nærmer seg tomt.
- 3.4. Lagring av ski og skiutstyr er ikke tillatt.
- 3.5. Smøreboden inneholder en sekketralle for felles bruk. Denne henger på veggen og kan fritt benyttes i sameiets arealer. Den skal henges tilbake på veggen rett etter bruk samme dag.
- 3.6. Sameiet har 2 bord og 10 klappstoler til felles bruk. De henger på veggen og kan fritt korttidslånes i sameiets lokaler. Bruk listen på veggen for å skrive opp når du låner eller ønsker å låne utstyret. Hvis noe av utstyret blir ødelagt under bruk skal styret informeres, eventuell kjøpes inn nytt.

4. Garasjeanlegg

- 4.1. Ordensregler for bruk av garasjeanlegget
 - 4.1.1. Garasjeporten må være lukket når den ikke er i bruk.
 - 4.1.2. Nødutgangen må holdes lukket når den ikke er i bruk.
 - 4.1.3. Det må alltid holdes fri passasje til nødutgangen.
 - 4.1.4. Det skal kun parkeres ett – 1 – kjøretøy på hver plass. Kjøreganger og plass foran innkjørsel skal holdes fri for å sikre uhindret ferdsel.
 - 4.1.5. Parkeringsplassene i parkeringssystemet har egne skyveporter. Disse skal åpnes og lukkes med forsiktighet hver gang. Skyveporten skal alltid lukkes etter bruk.
 - 4.1.6. Kjøring i anlegget skjer på egen regning og risiko. Kjør forsiktig på uoversiktlige steder og avpass farten.
 - 4.1.7. Stopp etter passering inn eller ut av porten om kvelden og i helgene til porten er lukket for å kontrollere at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
 - 4.1.8. Prøver man å åpne dørene inn til blokkene uten bruk av nøkkelbrikke går alarmen direkte til alarmsentral.
 - 4.1.9. Fjern snø og is fra bilen om vinteren før innkjøring for å hindre vannansamlinger på gulvet, til ubehag for medeiere/-leietagere, og lekkasjer til etasjen under. Det er ikke montert sluk i gulvet og vannet vil ikke kunne renne unna.
 - 4.1.10. Ikke parker kjøretøy på felt merket med P-forbudtskilt og/eller felt som må være fri som rømningspassasje og til vannsuging og rengjøring.
 - 4.1.11. Det er ikke tillatt å sette annet enn kjøretøy på parkeringsplassen. Bilrekvisita m.m. vil kunne utgjøre brannfare (Brannvesenet er meget nøye med dette når de er på inspeksjon) og hindrer rengjøring av anlegget med feie- og vaskemaskin.

- 4.1.12. Det er ikke tillatt og modifisere parkeringsplassen, herunder montering av utstyr i tak og på vegg.
- 4.1.13. Hjelp til med å holde anlegget i god stand. Ikke sett igjen hverken søppel, husholdnings- eller spesialavfall som olje, batterier og liknende i anlegget. Det vil bli fjernet av vaktmester uten foregående varsel på eierens regning.
- 4.1.14. Eier av parkeringsplassen plikter å fjerne eventuelt oljesøl på gulvet under bilen.
- 4.1.15. Ved store ansamlinger av vann i anlegget vinterstid oppfordres brukerne til å bidra med fjerning.
- 4.1.16. Dersom bilen står parkert i lengre tid uten å bli brukt anbefales å dekke det til med presenning.
- 4.1.17. Alle ladestasjoner for el-bil er private og kan ikke benyttes av andre uten godkjenning av eier.
- 4.1.18. Lek eller unødvendig opphold i garasjeanlegg er ikke tillatt.
- 4.1.19. Garasjeporten styres med fjernkontroll. Ved tap av fjernkontroll kan ny bestilles via internett fra Hörmann. Fjernkontrollen er på 866 mhz. For programmering av ny fjernkontroll kontaktes styret.
- 4.1.20. Garasjen inneholder systemparkering. Ved tap av nøkkelbrikke skal styret kontaktes.

VEDTEKTER

for

Sameiet Holmenhagen

fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Holmenhagen (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 32, bnr.626 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 52 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk, med utgangspunkt i verdi og/eller areal og/eller antall p-plasser som inngå i seksjonen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

4.3 Videoovervåkning

Sameiet har videoovervåkning i fellesarealer og garasjeanlegg.

Områder med overvåkning er; hovedinnganger blokk A og B, garasjeport innvendig og utvendig, parkeringsareal garasje som dekker inngang fra garasje til blokk A og B samt felles bodområdet i U2 og nødutgang U2.

Opptakene lagres i 7 dager før de automatisk slettes.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til garasjeanlegg med kjøre og adkomstareal skal fordeles mellom de som har bruks og/eller eiendomsrett i næringsseksjon 53 (parkering) eller disponerer p-plass som tilleggsareal/evt vedtektsfestet bruksrett ti, med en lik andel for hver plass, som disponeres

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører

bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Næringsseksjon 53 parkering har ikke stemmerett

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8-9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Særskilt bestemmelse for næringsseksjon 53 Parkering

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 53. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For næringsseksjon nr 53, "Holmenhagen garasjesameie", gjelder egne vedtekter fastsatt av utbygger / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 53, med mindre Holmenhagen Garasjesameie velger sitt eget styre.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg og multiparkanlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 53 disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 53 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen 53 skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet Holmenhagen ivaretar administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving for næringsseksjon 53.

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE PR 08.06.2016 FOR Holmenhagen Garasjesameie

Fastsatt av utbygger/Holmen Eiendomsutvikling As som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Holmenhagen"

Gnr.32, bnr.626, snr. 53, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Holmenhagen Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr.626, snr. 53, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av 56 stk biloppstillingsplasser i Sameiet Holmenhagen.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/56 del pr. garasje plass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 53, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Sameiet Holmenhagen rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i snr 53 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Holmenhagens vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sam- eiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Holmenhagen eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Har en seksjonseier/sameier, 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 søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Sameiet Holmenhagen eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre, så fremt dette er i samsvar med kommunale vedtak eller regulering.

Utbygger av prosjekt Holmenhagen, Holmen Eiendomsutvikling AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Holmenhagen evt. fra styret i Holmenhagen Garasjesameie 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 der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Holmenhagen evt. fra styret i Holmenhagen Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 53 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Holmenhagen. Styret i Holmenhagen Sameie skal utgjøre sameiets styre med mindre de ideelle eierne i seksjon 53 velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Holmenhagen kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Sameiet Holmenhagen gjelder også for Holmenhagen Garasjesameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Sameiet Holmenhagen skal føre egen regnskapsoversikt over alle inntekter og kostnader for- bundet med sameiet (seksjon nr 53) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 53).

Holmenhagen Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Holmenhagen.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 24.09.2018

Deres ref.: Hein Wodstrup Vår ref.: 201602521-74
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide

Arkivkode: 531

Byggeplass: STASJONSVEIEN 55 Eiendom: 32/626/0/0
Tiltakshaver: HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS Adresse: Postboks 606, 0106 OSLO
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS Adresse: Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Stasjonsveien 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med felles parkeingskjeller, mottatt 19. september 2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602521			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	27.01.2016	2/30
Avkjørselsplan	D-02		2/31
Plan 1. etasje	A-11-0-01	30.11.2015	2/36
Plan 2. etasje	A-11-0-02	30.11.2015	2/37
Plan 3. etasje	A-11-0-03	30.11.2015	2/38
Plan 4. etasje	A-11-0-04	30.11.2015	2/39
Plan 5. etasje	A-11-0-05	30.11.2015	2/40
Plan 6. etasje	A-11-0-06	30.11.2015	2/41
Plan 7. etasje	A-11-0-07	30.11.2015	2/42
Plan tak	A-11-0-08	15.02.2016	2/43
Plan og snitt, brogarasje	A-11-0-U	08.02.2016	2/44
Snitt A-A	A-14-0-01	30.11.2015	2/45
Snitt B-B	A-14-0-02	30.11.2015	2/46
Snitt D-D	A-14-0-04	30.11.2015	2/48
Lengdesnitt A-A og D-D	A-14-0-05	27.01.2016	2/49



Fasade nord	A-15-0-01	27.01.2016	2/50
Fasade sør	A-15-0-02	27.01.2016	2/51
Fasade vest	A-15-0-04	27.01.2016	2/53
Fasade øst mot bygg A	A-15-0-05	27.01.2016	2/54
Fasade vest mot bygg B	A-15-0-06	27.01.2016	2/55
Landskapsnitt A-A	L-103	19.02.2016	2/56
Landskapsnitt B-B	L-104	19.02.2016	2/57
MUA-plan	L-105	07.03.2016	2/58
Illustrasjonsplan bekkeåpning	L-106	07.03.2016	2/59
Prinsippskisse overvann	V730-01	25.04.2016	10/12
Overvannsplan rammesøknad	L-107 C2	24.04.2016	10/13
Snitt C-C	A-14-0-03	26.04.2016	10/20
Snitt E-E	A-14-0-06	26.04.2016	10/21
Plan underetasje 1	A-11-0-U1	22.03.2017	48/8
Plan underetasje 2	A-11-0-U2	22.03.2017	48/9
Fasade mot øst	A-15-0-03	22.03.2017	48/10
Snitt skråning vest	L-112	07.10.2016	48/11
Landskapsplan	L-101	14.12.2017	58/5
Minste uteoppholdsareal plan	L-105	18.12.2017	58/6
Landskapsplan	L-101 E1	11.04.2017	63/6
Plan underetasje	A-11-0-U1	22.03.2017	63/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

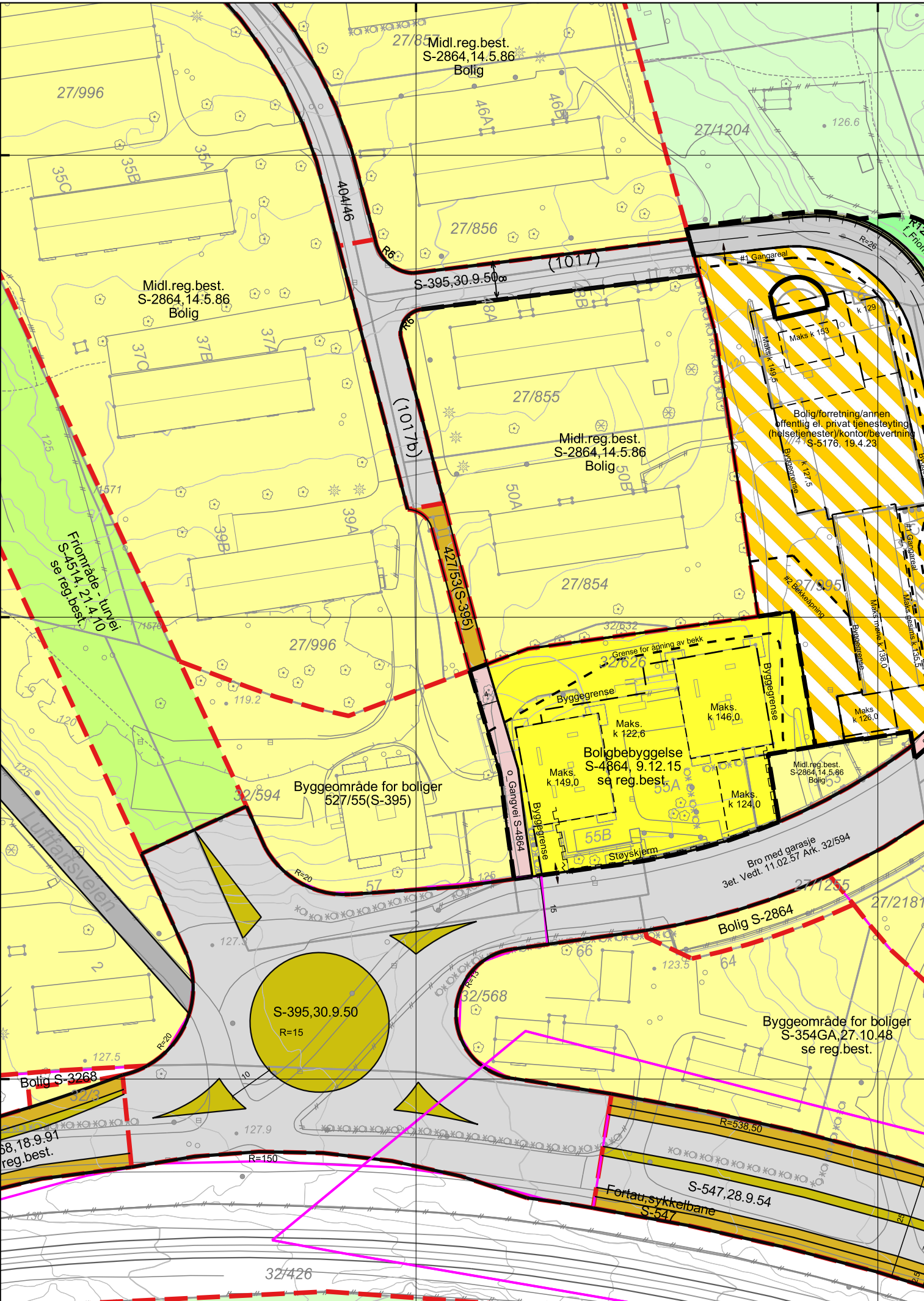
Kopi til:

HOLMEN EIENDOMSUTVIKLING AS, Postboks 606, 0106 OSLO, kathinka@soeiendom.no

6646900

6646800

6646700



27/996

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

27/1204

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

27/856

27/855

Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

#1 Gangareal
Maks. k 158
Maks. k 149.5
Bolig/forretning/amnen
øffentlig el. privat tjenesteyting
(helsetjenester/kontor/bevertning)
S-5176, 19.4.23
Byggegrense
K 127.5

Frømråde - tunnel
S-4574, 27.4.10
se reg.best.

27/996

27/854

Byggegrense
Maks. k 149.0
Boligbebyggelse
S-4864, 9.12.15
se reg.best.

Byggeområde for boliger
527/55(S-395)

Byggegrense
Maks. k 146.0
Maks. k 126.0
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig

Lufthavnsveien

S-395, 30.9.50
R=15

Bro med garasje
3et. Vedt. 11.02.57 Ark. 32/594

Byggeområde for boliger
S-354GA, 27.10.48
se reg.best.

Bolig S-3268
32/53

88,18.9.91
reg.best.

R=150

R=538.50
S-547, 28.9.54
Fortau, sykkelbane
S-547


32/426


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

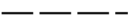
 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 912 - Grense for foreløpig plan

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

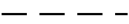
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Byggegrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert stoyskjerm

 Regulert støttemur

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

6646900

6646800

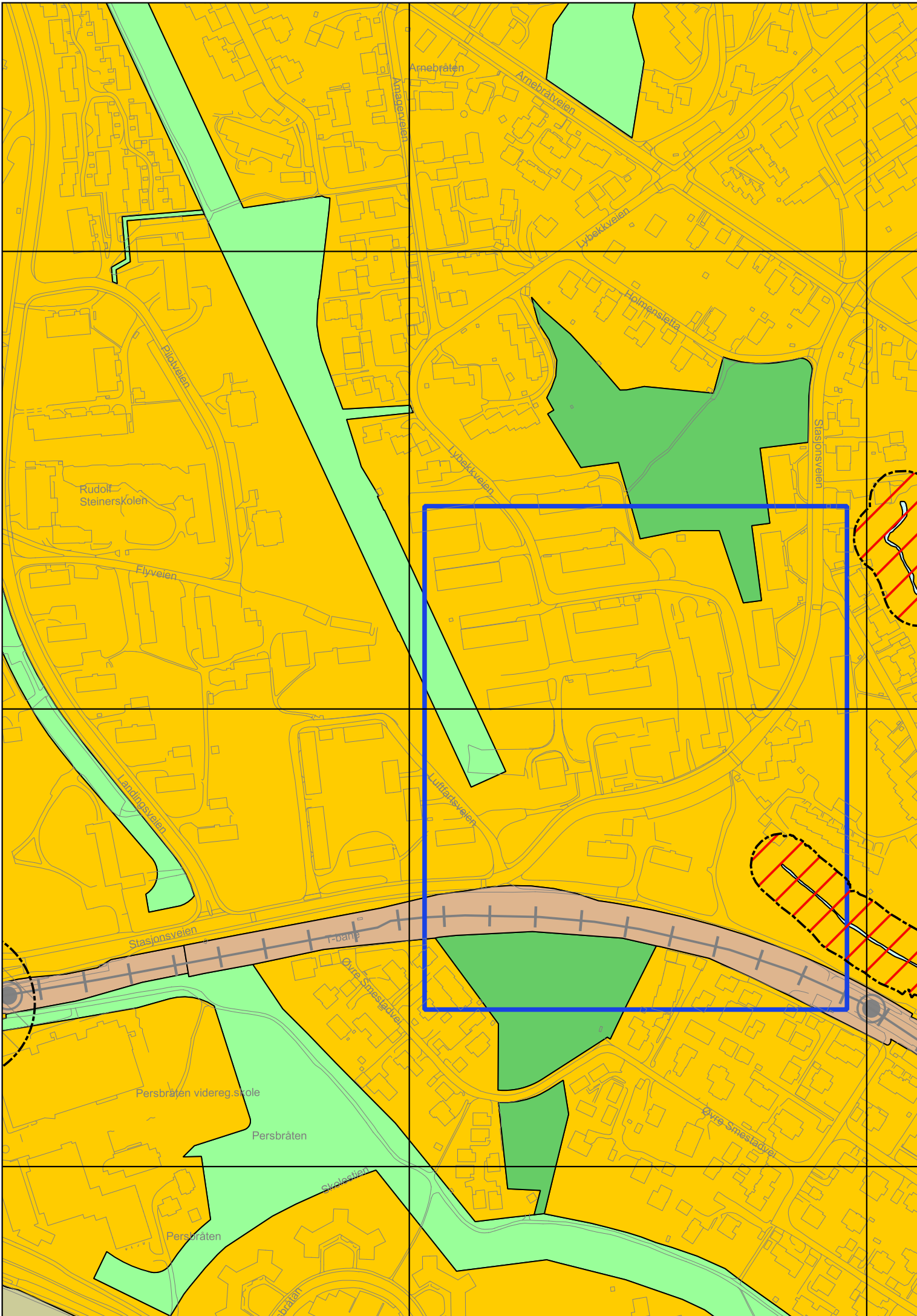
6646700



6647100

6646800

6646500



Arnebråten

Arnebråveien

Lybekkveien

Holmensleia

Rudolf Steinerskolen

Flyveien

Landingsveien

Luffertveien

Stasjonsveien

T-bane

Persbråten videreg.skole

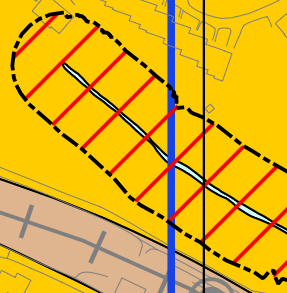
Persbråten

Persbråten

Skolestien

Øvre Simesladvei

URBASUS/SIS



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksis
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremt
	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, eksis
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, frem
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eks
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, frem
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vasso
	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 regul
			H810_1 - Krav om felles plan
			H810_2 - Krav om felles plan



S-4864

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Stasjonsveien 55, som omreguleres til:
Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangvei.

Vedtaksdato: 09.12.2015

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: [201109962](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201109962

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STASJONSVEIEN 55

Gnr. 32, bnr. 626 og del av gnr. 27, bnr. 1255.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ONO-201109962, datert 23.06.2014, revidert 18.08.2015.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA = 4 850 m².

Bruksarealer under kote 122,5 knyttet til parkering, boder og tekniske rom skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, og maksimale høyder som vist på reguleringskartet.

Det tillates etablert overbygd manøvreringsareal og løfteanordning knyttet til atkomst til lager på eiendom 27/1255 i det sørøstre hjørnet av planområdet.

Langs tomtegrense mot Stasjonsveien og mot øst som vist på plankart skal det oppføres støyskjerm opp til k + 126,0. Støyskjerm vist på plankartet kan maksimalt ha høyde på 1,5 meter over Stasjonsveiens nivå.

Balkonger kan krage ut over byggegrense/fasadeliv med inntil 1,7 meter. Balkonger kan krage ut over regulert gangveg med inntil 1,5 meter, og skal ha 4,5 meter fri høyde over veien.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført rekkverk, takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner.

Takoppbygg kan være inntil 3,6 meter høye og utgjøre maks 17 % av underliggende etasje.

3.3 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heis/trappeoppbygg, ventilasjonsanlegg, rekkverk og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse skal være transparente/åpne og ha maksimal høyde 1,5 meter. Svalgangsløsninger tillates ikke.

Fasadematerialer skal utføres i lys puss eller tegl med innslag av tremateriale.

På felles uteareal på lokk skal det være gjennomsnittlig 50 cm vekstlag.

3.4 Leilighetsfordeling

Minimum 25 % av leilighetene skal være på minimum 80 m² BRA.

Leiligheter under 40 m² tillates ikke.

3.5 Utearealer

Utearealer skal opparbeides med lekeapparater, vegetasjon og sitteplasser. Det skal avsettes felles uteoppholdsareal på minimum 25 % av boligenes samlede BRA. Minst 800 m² av felles

uteoppholdsarealet skal være på terreng/lokk. Alle leiligheter skal i tillegg ha minimum 3 m² balkong eller terrasse. Poplene i nabogrensen mot nord skal bevares. Det må ikke gjøres inngrep i trærnes rotsone i anleggsperioden.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg
Gangveg skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel
Avkjørsel til planområdet skal plasseres som vist med pil på plankartet.

§ 6 Parkering
All parkering skal anordnes i garasjeanlegg under kote + 122,6. Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for den åpne byen. Minimum 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for bevegelseshemmede. Inntil 45 parkeringsplasser for sykler kan anlegges på terreng.

§ 7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1: 200. Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier og vegetasjon. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.
Det stilles krav om åpen lokal håndtering av nedbør inntil 10 mm pr. time, og krav om robust flomvei for føring av overvannet ut over dette på overflaten. Kravene til videre føring gjelder også overvann tilført fra høyereliggende områder. Videreføringen skal skje uten ulempe for andre.

§ 9 Grunnforhold
Før det gis rammetillatelse skal det være utført boring og prøvetaking til fjell med tilhørende laboratoriebestemmelse av geotekniske data. Basert på dataene kreves det geoteknisk evaluering og prosjektering av grunnarbeider, gravearbeider og sikringsbehov samt prosjektering av fundamentering. Tiltak i grunnen, herunder spunting og fundamentering, skal utføres slik at setninger på nabogrunn og skader på bekkekulverten unngås. Sikring mot flom skal ivaretas i byggefasen.

§ 10 Støy
Leiligheter med fasade mot rød eller gul støysone skal være gjennomgående. Disse skal ha minst ett soverom mot stille side. Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/12, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 11 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende

retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme, - dersom rørnettets ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet, dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 12 Bestemmelsesgrense for åpning av bekk

Nord og øst for bestemmelsesgrensene skal det legges til rette for åpning av Hoffseterbekken med flom- og erosjonssikring.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 09.12.2015, sak 354.**

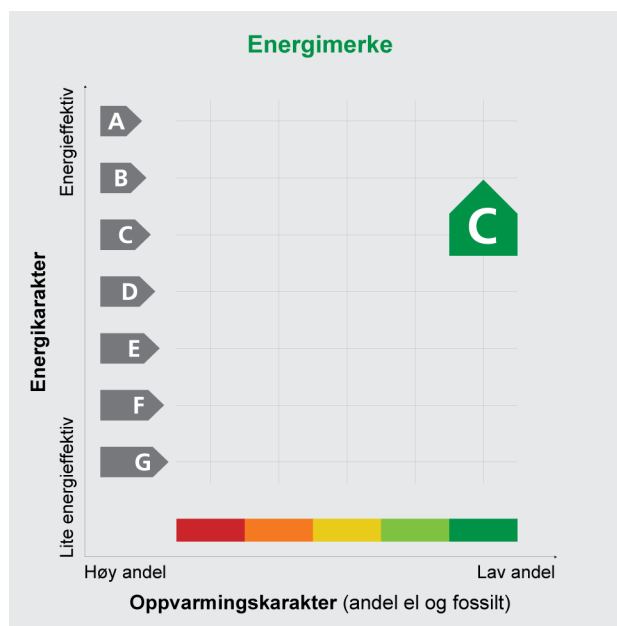
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.12.2015

Gro K. Wallinger, bem

ENERGIATTEST

Adresse	Stasjonsveien 55 B
Postnr	0771
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ B-H0204
Gnr.	32
Bnr.	626
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2018-911234
Dato	03.08.2018



Innmeldt av	Gro Aakre
-------------	-----------

Energiattesten 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 55

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsveien 55 B

Postnr/Sted: 0771 Oslo

Leilighetsnummer: B-H0204

Bolignr: H0204

Dato: 03.08.2018 15:27:04

Energimerkenummer: A2018-911234

Ansvarlig for energiattesten: Humlebæk Eiendom AS

Energimerking er utført av: Gro Aakre

Gnr: 32

Bnr: 626

Seksjonsnr: 30

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 1: 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 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007431/quxhueyniz>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Andreas Haanes

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

95 23 52 81

ah@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no