



Æ

Vassfaret 4

0773 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

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	211

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

Vassfaret 4, 0773 OSLO, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 33 Bnr. 1277 Snr. 7 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 82 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærrom: 75 kvm, Bruksareal: 82 kvm, BRA-i: 75 kvm , BRA-e: 7 kvm , TBA: 8 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

3

BYGGEÅR

1952

TOMT

Eiet tomt 2874 kvm

PRISANTYDNING

6 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Erik Bergersen Takstdato: 24.04.24 13:57

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 75 922,- pr. 31.12.23 13:59

Andel fellesformue: kr. 5 188,- pr. 31.12.23 13:59

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 700 000,- (Prisantydning)

kr 75 922,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 775 922,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 169 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 775 922,-))

kr 170 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 946 492,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 955 742,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 046,- pr. mnd.

- Viser til årsmøte 12. mars 2024 hvor det er budsjettet med en økning av felleskostnader på minimum 10% fra og med 1 juli.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer; Forsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, avdrag, renter, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal

EIER

Line Gaundal Magnus Tanem Solbakken

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbillader. Garasjeplasser går på ansiennitet

Beliggenhet

BELIGGENHET

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen, i nedre del av Holmenkollen.

Eiendommen egner seg ypperlig for barnefamilier hvor de små kan ferdes trygt på sameiets fellesareal og tilgrensende parkarealer, på stikkveier og rolige villaveier, med skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Her bor du i grønne omgivelser nær Nordmarka og samtidig nær sentrum, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon.

Det er 2 minutters gange til søndagsåpne Joker i Holmenhavna, ca. 10 minutters gange til butikker. Buss nr. 46 fra Holmenhavna (stoppeplass ved Stasjonsveien, 2 min unna), linje 1 fra Slemdal (10 min), Vinderen sentrum er ca. 20min gange har et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. bank, kafeer, sportsforretning, klesforretninger, vinmonopol, apotek og dagligvarebutikker.

TOMT

Eiet tomt, 2874 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Dette er et område med godt utvalg av skoler og barnehager. Innenfor en radius på 1 kilometer finner man flere barnehager som f.eks. Barnas Barnehage avd. Arnebråtveien og Amigos barnehage. For øvrig et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. For barn i barneskolealder har man Holmen skole (åpnet ny høsten 2018) som ligger i umiddelbar nærhet. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Hovseter, Midtstuen og Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Leiligheten består av entré, tre soverom, bad, gang, stue og kjøkken. Utgang fra soverom 3 til østvendt balkong på 3 m² og utgang fra stue til delvis overbygget vestvendt balkong 5m².

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Lars Erik Bergersen.

Grunn og fundamenter: Boligbygg over 3.etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Yttervegger: Fasader utført i malt murpuss. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein(ikke besikttet).

Dører og vinduer. Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. To-fløyet balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2021. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 1996. Vindu med karm av tre og tre-lags glass fra 2020 på bad. Øvrige vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1996, 1998 og 2001.

Følgende punkter har fått TG2 iht. tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad - Sanitærutstyr / innredning - Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert

Kjøkken - Vannrør - Vannrør av typen kobber ved hovedstoppekran er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert

Etasjeskiller - 2.etasje -

Tekniske anlegg, VVS anlegg - Vannrør i leiligheten som ikke er skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Elektrisk anlegg - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Balkonger - Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift

BRUKSAREAL

Bruksareal: 82 kvm

BODER

Loftsbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², (en bod på 5 m² og en bod på 6 m²), men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m², men grunnet lav takhøyde i deler av boden er kun 7 m² av arealet måleverdig som bruksareal.

Det er mye fellesareal innvendig. Bod som kan brukes som smørebod, sykkelparkering innendørs, bomberom som brukes som møterom/ selskapslokalet.

Standard

STANDARD

Entré/gang:

Entré med plass til garderobeskap.

Kjøkken:

Delikat kjøkken fra 2021 med Epoq innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Overskapsbelysning og stikkontakt på vegg over benkeplate. Integrerte Samsung hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp, integrert ventilator med avtrekkskanal og montert komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber, stoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder og montert waterguard. Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021.

Stue

Stue med peisovn, store vindusflater og grønt utsyn. Stuen har naturlig inndeling av sofakrok og spiseplass og utgang til vestvendt balkong.

Bad:

Tiltalende baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og himling med downlights. Inneholder: Dusjhjørne med foldedører i glass og regnfallsdusj, vegghengt wc med innebygget sisterner, heldekkende servantskap med skuffer og servant i kompositt fra Dansani, speil over servant med belysning og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og fuktstyrt avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg bak speil. Synlige avløpsrør av plast.

Soverom:

Leiligheten har tre fine soverom og hvorav et med balkong. Hovedsoverom med garderobeskap og skyvedørsgarderober på soverom 2.

Gulv/vegger/himling:

- Gjennomgående laminatgulv hele leiligheten fra 2020.
- Veggoverflater utført i malte glatte flater samt malt mur/betong
- Himlingsflater utført i malte glatte flater samt malt betong, Nye spotter (LED) i taket gang, kjøkken, kontor 2021.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.09.50 som omhandler oppføring av våningshus med garasje.
- Det foreligger godkjenning om fjerning av søppelsjakt og åpning i bærevegg, som vi mottok 20.01.2021.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet kombinert med fujitsu luft til luft varmepumpe fra 2023, varmekabler på bad og vedovn i stue fra 2020.

Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

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 543,- 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 4 046,- pr.mnd.

Felleskostnader pr mnd: Kabel-tv 520 Felleskostnader kr 3 526

FASTE LØPENDE KOSTNADER

- Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 8430 kwh for 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: 1636.63.68977

Restgjeld: 848 252,-.

Restløpetid: Annuitets lån med 12 terminer som er planlagt innfris i 2037.

Rentekostnader: Per d.d. er det rente på 7,25

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 84561908

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 559 682,- Som sekundærbolig Kr. 5 926 793,-

SAMEIE

Sameie: Vassfaret 2-4 Sameiet, Orgnr: 984179790

- Normalt foretas det dugnad i sameiet vår og høst.
- Det ble besluttet på årsmøte 12. mars 2024 en økning av felleskostnader på 10% fra og med 1 juli.

FORRETNINGSFØRER

PHM Forvaltning AS

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang
- Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021 plassert i kjøkkeninnredning.
- Hovedstoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder, montert waterguard

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

Hund og katt skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets eiendom. Det er eieren av husdyrets ansvar å sørge for at det ikke oppstår lukt eller annen sjenanse som følge av husdyrholdet. Avføring fra hund eller katt skal fjernes umiddelbart. Før anskaffelse av hund eller katt skal styret meddeles og kan nekte dette hvis det medfører spesielle ulemper for andre beboere (for eksempel allergi). Gjentatte brudd på regler om husdyrhold vil medføre at retten til å holde hund eller katt mistes.

DIVERSE

- Lampe over spisebord, skoskap i gangen og solskjerming på

kjøkken medfølger ikke.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Servitutter:

1951/8006-1/105 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 0301-33/1277
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/8371-1/105 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: 0301-33/1277
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/14134-1/105 Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-33/1277
Gjelder denne registerenheten med flere

1959/6881-1/105 Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-33/1277
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/31289-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:1
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:2
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:3
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:4

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:5
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:6
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:7
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:8
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:9
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:10

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

UTLEIE

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

Det er i vedtektene fastsatt at kun fysiske personer kan være sameier og at styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leietaker av en seksjon. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24, tredje ledd.

VEI/VANN/KLOAKK

OFF. V/A

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

OFF/PRIVAT VEI

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter reguleringsplan S-4801 i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 700 000,- (Prisantydning)
kr 75 922,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 775 922,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 169 370,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 775 922,-))

kr 170 570,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 946 492,- (Totalpris inkl omkostninger)

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

kr 6 955 742,- (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 (Kr.2 950)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 775 922,-) (Kr.53 600)
Tilrettelegging (Kr.7 900)
Fornying av annonse (Kr.1 500)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 000)
Markedspakke (Kr.25 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Totalt kr. (Kr.112 235)

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

31-24-0066

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

DITT NYE
HJEM?

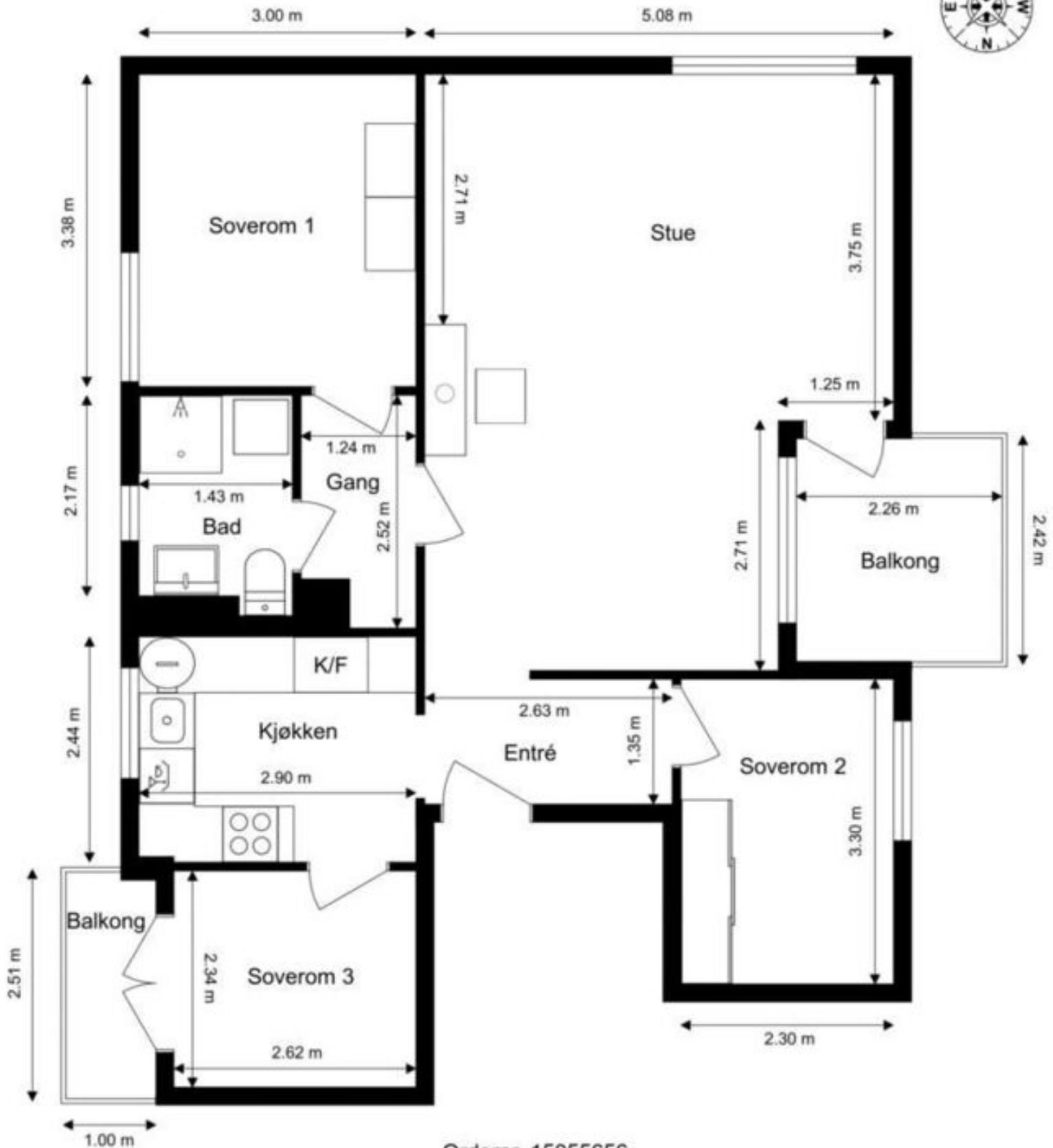






Vassfaret 4, 0773 OSLO

Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15055656

 **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

































































































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



























INFORMASJON & DOKUMENTER



G.nr. 33 Br.nr. 1277

trädkka 39-41

J. nr. 1950-2783
våningshus

Byggningsenhetsnr.:

80097999

80098006

1277

G.nr. 33	B.nr. 36
Tomt nr.	
Parsell nr.	1
Bilag nr.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2783
Dat. 20/9-50.
Antall bilag

Tomt 8

Ekspedisjons-dokument

angående Våningeløs med garage

Leit. 12/3 + 24.

Ansvarshavende: Mar. i orden iflg
Ejrbotten 9/3-57

Eier:
Hu. E. H. H. H. H.
Holmen

Sted:
Q. Holmen
Tomt nr. 8

ing. P. Johnson,
c/o A/S Ingeniørbygg,

adr. Imstet

tit. V. 1023.

Sendt vegsjefen: 21/9-50.

Retur: 23/2-57

Gebyr: 9/3-51

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel
angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg)

Brannsjef:

Kloakkvesenet:

Kronprinsensgt. 3, Oslo. Kort
sendt 9/3-51 for gravnings-
fundamenterings-og støpearb
Murm. Alf M. Arnesen,

c/o A/S Ingeniørbygg,

Kort sendt 9/3-51. Mur-puss
Bebygget areal: og innred. ar

1. etasje. 34/ Sip
2. etasje. 34/ E.
3 - 34/ E.

Garasje: 45/1. 74

Uthus:

Fasaderåd:

Brannsjef:

Helseråd:

Regl. vesen:

Anmelder:
1/5 Holmenhavna 8.
7 Jens Pran

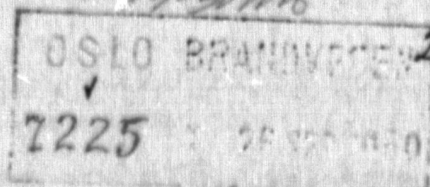
adr. Prinsensgt. 21
Oslo

Fasaderåd
Brann.
Miljø

Bilag: 5-10

Kan anbefales godkjent.

Oslo fasaderåd



KIN/GB.

7225/50.

Gnr. 33, bnr. 536, tomt 8, Østre Holmen. Våningshus m/garasje.
Bygningskontrollens påtegning 23/9-50.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Bygningen blir på 3 etasjer i brannfaste materialer med tak av tre. Det nyttes dog Gipsonitplater på spikerslag til innvendig kledning.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1 - 11 som vedlagte brannstyrets forskrifter.

12. Spikerslag for de innvendige Gipsonitplater må støpes inn i flukt med murlivet, slik at man unngår luftsirkulasjon bak platene.
13. Alle fremspringende deler av fasaden, f.eks. i forbindelse med vinduer, skal utføres av brannfaste materialer, se for skriftenes kap. 24 § 4. Dog kan tak over utvendig kjeller-nedgang utføres av tre når dør mot kjeller utføres som brannør, som avmerket på planene.
14. Dygningen må innredes i samsvar med bygningslovens § 93.
15. Garasjebygningen må i sin helhet utføres av brannfaste materialer i samsvar med bygningsforskriftenes kap. 36.

Oslo brannvesen, den 29. september 1950.
For brannsjefen

K.I. Nielsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
K.I. Nielsen
14456 - 20 OCT 1950

[illegible]

til bilag nr. 2-12

til bilag nr. 2-12
Oslo Kommune, bygningsskontrollen den 23/9 19 50
E. Bug

Arild Sonning. 1960

14751 14001 52

Oslo kommune.
33 av 536 tomt 8.
Bilag nr. 2-10, 11-12.
GO/EB.

A/S Holmenhavna 3,
v/Jens Fran,
Prinsensgt. 21,
Oslo.

Våningshus med garasje på gnr. 33 av bnr. 536, tomt 8., Ø. Holmen,
tilhørende Chr. Holmen.

Angående beliggenheten henvises til situasjonsplan,
bilag 3, med reguleringsvesenets påtegning av 9/9-50, samt vedtekte
bilag nr. 4.

Bygningsinspektøren må varsles til fastsettelse av
sokkelhøyden når salinger er oppsatt.
Anmeldelsen, bilag 2 og 5-10, approberes på følgende
betingelser :

Bygningsloven av 22/2-24 med forandringer og til-
legg, sist ved lov av 26/7-49, bygningsforskriftene av 15/12-49, byg-
ningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser må føl-
ges. Brannvesenets og helserådets pålegg må følges, kfr.
vedlagte gjenpartar av 29/9-50 og 12/10-50.
Intet rom i kjeller må nyttes til varig opphold.

Reguleringsvesenet opplyser at det ikke kan approbere
Deres søknad på bilag 12.

Tilfluktsrom må innredes og utføres etter gjeldende
regler (se lovt. nr. 32-1948.)

Elektrisitetsvesenets tillatelse til elektrisk opp-
varming må innhentes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakk-
vesenet.

Det må innsendes :

1. Statistiske beregninger.
2. Forslag til husfarge.
3. Hageplan, kfr. reguleringsvesenets vedtekter og vedlagte regler.
4. Lerretskopier av godkjente, rettete tegninger.

Før byggetillatelse gis, må :

- a. materialtillatelse foreligge,
- b. ansvarshavende være godkjent,
- c. vei-, vann- og kloakkspørsmålet være i orden,
- d. vanlig situasjonskart være innkommet og
- e. avgift for tilsyn m.v. være betalt. Regning sendes når kartene foreligger.

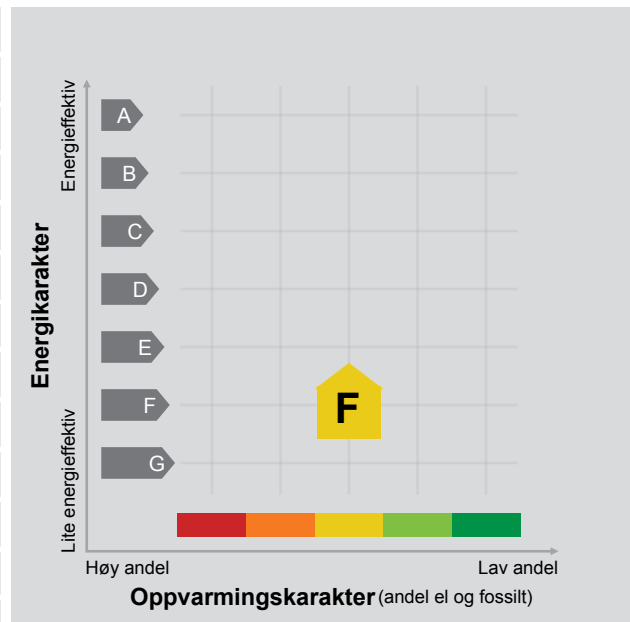
Bygningssjefen i Oslo, den 31. oktober 1950.

Sverre Hurum.

R. Glasø-Olsen.

ENERGIATTEST

Adresse	Vassfare 4
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1277
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	7be299f6-8795-4770-96f2-926b68845a97
Dato	02.05.2024



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter 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 10 607 kWh pr. år

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

8 133 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 867 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vassfaret 4
Postnummer: 0773
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 02.05.2024 17:46:54
Energimerkenummer: 7be299f6-8795-4770-96f2-926b68845a97

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 1277
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

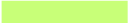
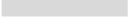
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

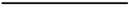
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg
	3060 - Vegetasjonsskjerm

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

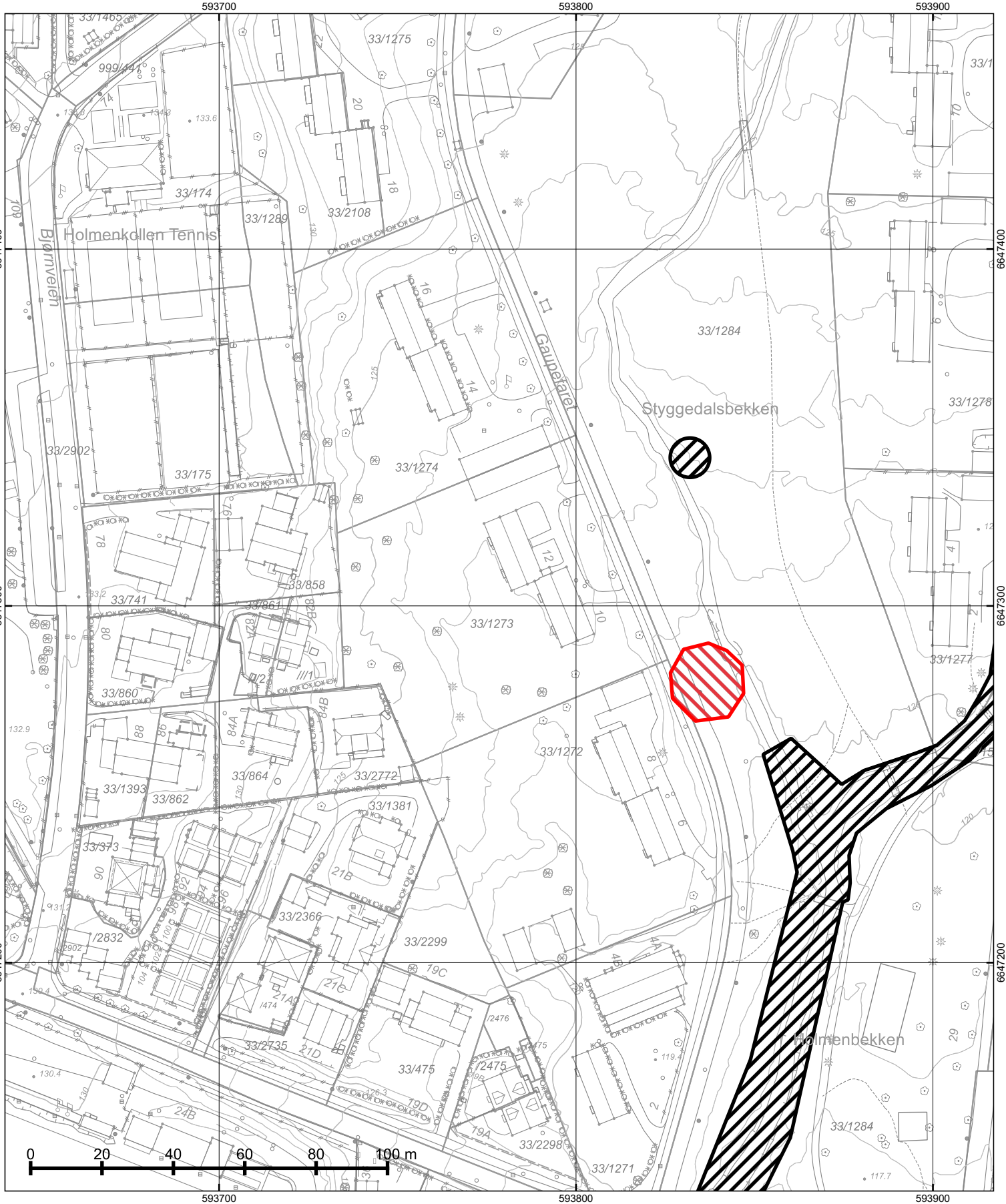
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.02.2024

Bruker: hkn

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

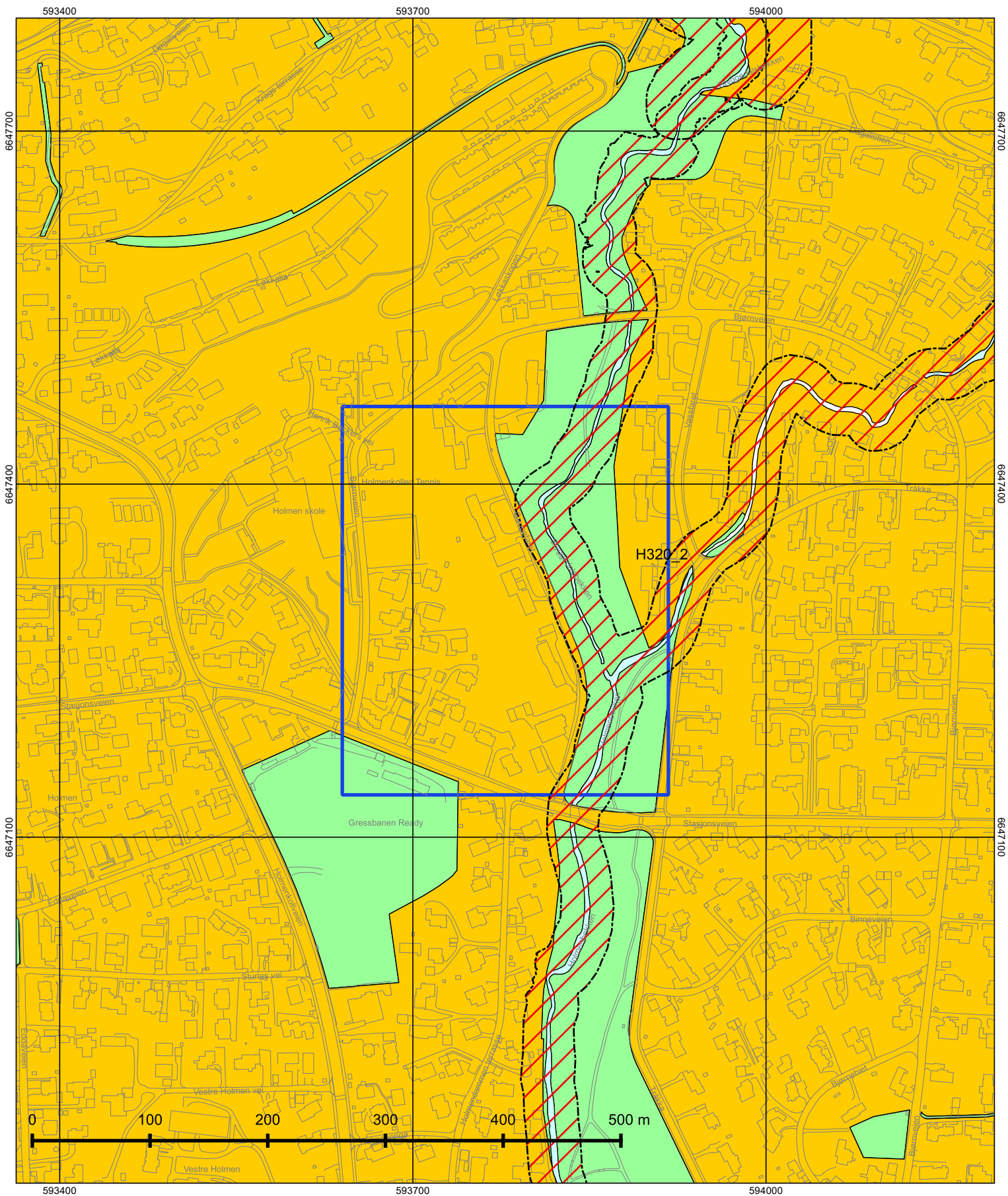
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).		
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 318593/ 86484809	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3000033	
Adresse: GAUPEFARET 12	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 33/1273		

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



Oslo

Dato: 07.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 318593/86484809

Deres ref.: 18713/ WM264_10_3000033

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



594000
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4801

Vassfareet og Gaupefareet. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Vedtaksdato: 22.10.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201302172](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201302172

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

§ 2 Formål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

Hensynssone

- Bevaring kulturmiljø

H570

§ 3 Hensynssone

Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, taktekking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 4 Bolig/Forretning

Forretning tillates kun i første etasje.

§ 5 Avkjørsel

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

§ 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vassfaret 4
0773 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/1277
Seksjonsnr. : 7
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

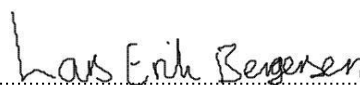
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

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	24.04.2024
Referansenummer	15055656
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0066
Hjemmelshaver/selger	Line Gaundal/Magnus Tanem Solbakken
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Line Gaundal/Magnus Tanem Solbakken
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	04.06.2024 09:32

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vassfaret 4
Postnummer/sted	0773 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/1277
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 2874 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1952		

Byggemåte

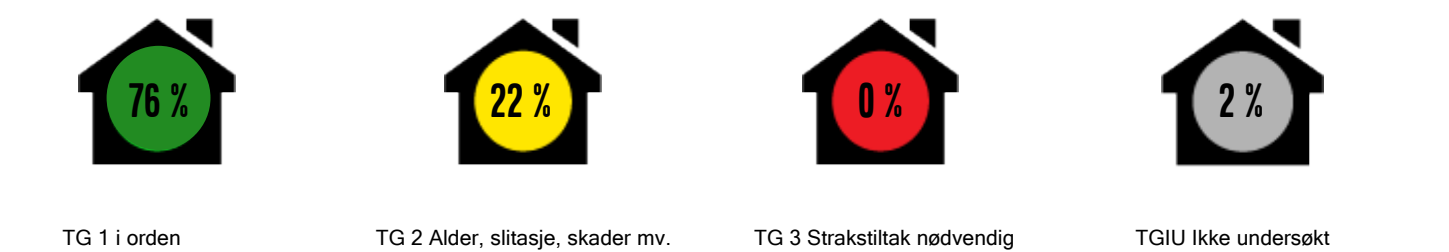
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Vassfaret 2-4 beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Sameiet består av 12 seksjoner med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfaltert adkomstvei/biloppstillingsplass, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. To-fløyet balkongdør med karm av pvc og to-lags fra 2021. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 1996. Vindu med karm av tre og tre-lags glass fra 2020 på bad. Øvrige vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1996, 1998 og 2001. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, gang, tre soverom, stue og kjøkken. Utgang fra soverom 3 til østvendt balkong. Utgang fra stue til delvis overbygget vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass, montert El-billader. Leiligheten disponerer to loftsboder samt en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

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 byggteknisk 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

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	75			75	8
	Entré, bad, gang, tre soverom, stue og kjøkken.				Østvendt balkong på 3 m². Vestvendt balkong på 5 m².
Kjeller		7		7	
		Kjellerbod			
SUM	75	7		82	8
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til areal

Loftsbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², (en bod på 5 m² og en bod på 6 m²), men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m², men grunnet lav takhøyde i deler av boden er kun 7 m² av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten inneholder 75 m² P-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg bak speil. Synlige avløpsrør av plast. Fuktstyrt avtrekksventil plassert i vegg.

	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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Overskapsbelysning og stikkontakt på vegg over benkeplate. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp, montert komfyrvakt og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber, stoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder, montert waterguard. Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021. Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning	
		Overflater himling	Synlig sparkelskjøt i himling.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av typen kobber ved hovedstoppekran er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte glatte flater samt malt mur/betong. Himlingsflater utført i malte glatte flater samt malt betong, montert downlights i entré. Hvite glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 2 og garderobeskap på soverom 1. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

 **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)

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør og sidefelt av glass plassert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

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 og entré/kjøkken.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er målt noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 19 mm i entré/kjøkken.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021 plassert i kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder, montert waterguard. Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i leiligheten som ikke er skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er vurdert til å være passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,35 meter på bad, ca 2,40 meter i entré, ca 2,45 meter på kjøkken og ca 2,49 meter i øvrige rom.

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: ikke inspisert grunnet redusert tilkomst.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger i senere tid
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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og håndholdt brannslukkingsapparat.

 TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. To-fløyet balkongdør med karmen av pvc og to-lags fra 2021. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 1996. Vindu med karmen av tre og tre-lags glass fra 2020 på bad. Øvrige vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1996, 1998 og 2001.

 TG 1

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

Vinduer - Dører

 Dører

Observert noe slitasje på gummilister på entrédør.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kontor til østvendt balkong på 3 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av mur/betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,81 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til delvis overbygget vestvendt balkong på 5 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av mur/betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,77 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt diverse dokumentasjon vedrørende rehabilitering av leiligheten, detaljert informasjon kan fremvises av selger.

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

Fremlagt samsvarserklæring datert 16.04.2021 vedrørende diverse el-arbeid på kjøkken og kontor.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 23.04.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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 bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]

INSTALLATØR		ANLEGGETS		ADVARSEL!	
C. Sevelid		TILKØBET FASE		Advarsel om elektrisk utførelse av arbeid i dette anlegget. Det kan være farlig for personer som ikke er kvalifisert til dette arbeidet.	
TR 2217 2965		HINTERSKABEL			
KURS	KURS FORTTEGNELSE	SIKRING	LEDNING	KLEPPE	
NR		AMPERE	mm ²	NR	
1	Lys i kjøkken	40			
2	Lys i bad	10			
3	Lys i stuen	20	2x4		
4	Lys i stuen	20	2x4		
5	Lys i stuen	20	2x4		
6	Lys i stuen	20	2x4		
7	Lys i stuen	20	2x4		
8	Lys i stuen	20	2x4		
9	Lys i stuen	20	2x4		
10	Lys i stuen	20	2x4		
11	Lys i stuen	20	2x4		
12	Lys i stuen	20	2x4		
13	Lys i stuen	20	2x4		
14	Lys i stuen	20	2x4		
15	Lys i stuen	20	2x4		
16	Lys i stuen	20	2x4		
17	Lys i stuen	20	2x4		
18	Lys i stuen	20	2x4		
19	Lys i stuen	20	2x4		
20	Lys i stuen	20	2x4		
21	Lys i stuen	20	2x4		
22	Lys i stuen	20	2x4		
23	Lys i stuen	20	2x4		
24	Lys i stuen	20	2x4		

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240066
Adresse	Vassfaret 4		
Postnr.	0773	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år9mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	84561908
Selger 1 Fornavn	Line	Etternavn	Gaundal
Selger 2 Fornavn	Magnus	Etternavn	Tanem Solbakken

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

Henrik Fretheim AS, Buskerud rør & flis og Elektrikkergruppen.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert bad. Henrik Fretheim AS har gjort alt av trømrerarbeid, Buskerud rør & flis har gjort alt av våtromsarbeid inkludert rør, flis, membran. Elektrikkergruppen har gjort alt av elektrisk arbeid på bad. Dette ble gjort høsten 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Buskerud rør & flis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Buskerud rør & flis la ny membranduk og lagde nytt sluk. Høsten 2020.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Alt av arbeid kan dokumenteres.

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

Overvann sensommeren 2023 i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ladeboks medfølger parkeringsplass

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vepsebord i ventilasjon i Vassfaret 2. Dette ble ordnet av skadedyrfirma. Sommeren 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ny varmtvannsbereder våren 2021. Utført av Svein Løkenflaen, Rørleggerservice AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

HUSORDENSREGLER

for

Boligsameiet Vassfaret 2- 4

Oppdatert april 2017

1. GENERELL ORDEN

Gårdsrom inngangsdører og trappeoppganger skal ikke brukes som oppbevaringssted for sykler eller sportsutstyr. Barnevogner tillates plassert i trappeoppgang ved postkassene, men skal ikke være til hinder for passering. Sykler skal settes i stativ på gårdsplassen eller i fryseboks/sykkelrommet i kjelleren. Foreldre skal påse at barnas leker samles inn fra gårdsplass og hageanlegg hver kveld.

Fellesrom i kjeller og på loft skal ikke brukes som lagerplass for møbler, kjøkkenapparater eller annet løsøre, emballasje eller lignende med mindre tillatelse er innhentet fra styret. I sommerhalvåret kan kjelker og sportsutstyr settes i fryseboks/sykkelrommet. Styret kan også bestemme hvordan rengjøring av alle fellesrom trapper og ganger skal skje.

2. RO

Det skal være nattero alle dager fra kl. 23-07.

Støyende aktiviteter, slik som for eksempel boring og banking skal begrenses til følgende tidsrom:

Hverdager:	kl.08.00 - 19.00
Dager før søndager og helligdager:	kl.09.00 - 16.00
Søndager og helligdager:	Ikke tillatt

Ved større ombygginger eller oppussinger som medfører støy, skal naboer informeres minst 14 dager før arbeidet påbegynnes. Varselet skal inkludere tidsramme for arbeidet.

Vis generelt hensyn til naboene og vis spesielt hensyn ved bruk av stereoanlegg, radio, TV, sang- og musikkøving, dataspill og ved tapping av vann (vaskemaskin og oppvaskmaskin). Naboer skal varsles god tid i forveien om fester.

3. PARKERING

Biler tilhørende sameiere som disponerer garasje skal ikke parkeres på gårdsplassen. Biler tilhørende sameiere som ikke disponerer garasje, kan styret anviser egen parkeringsplass på gårdsplassen. Parkering på gårdsplassen er kun tillatt innenfor de oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplassene.

Ved snøfall må bilene stå i gaten, slik at brøytemannskapene kommer frem. Lar ikke dette seg gjøre, må de som disponerer parkeringsplass selv besørge snømåking av sin plass. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på sameiets gressplener. Parkering foran garasjer og bygninger er ikke tillatt.

Biler som tilhører besøkende skal parkeres på gaten. Eiere og leietakere plikter å opplyse besøkende om dette. I forbindelse med av-/pålessing er det lov å parkere foran bygningene i inntil 1 time. Alle som bruker bil på eiendommens grunn skal vise hensyn særlig mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Biler skal ikke stå med motoren i gang.

4. RENGJØRING

Banking av møbler, tepper, tøy, sengeklær m.m. må bare foregå på gårdsplassen eller tørkeplassen. Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy. Småvask kan tørkes på balkongene, men skal henges så lavt at tøy ikke er synlig utenfra. Det må ikke henge vasketøy eller annet på tørkeplassen på søndager og helligdager.

5. SØPPEL

Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene. Påse at lokk på søppelkassene lukkes helt. Dersom lokket ikke kan lukkes helt, skal det ikke legges mer søppel i søppelkassene før de har blitt tømt. Beboere anmodes om å anskaffe søppelsekker med spesielle merkelapper for ekstra avfall. Merkelapper for søppelsekker fås kjøpt på nærmeste bensinstasjon.

En søppeldunk er for papp og papir. Disse skal kun benyttes til det og ikke fylles så mye at lokkene ikke kan lukkes helt igjen.

6. MATOS

Leilighetens inngangsdør skal ikke benyttes som ventilasjonskanal. Over komfyr tillates kun brukt avtrekksvifte med kullfilter. Matos og lignende skal ikke føres inn i ventilasjonsanlegget eller ut gjennom lufteventiler ved hjelp av vifter eller lignende anordninger.

7. HUSDYRHOLD

Hund og katt skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Det er eieren av husdyrets ansvar å sørge for at det ikke oppstår lukt eller annen sjenanse som følge av husdyrholdet. Avføring fra hund eller katt skal fjernes umiddelbart. Før anskaffelse av hund eller katt skal styret meddeles og kan nekte dette hvis det medfører spesielle ulemper for andre beboere (for eksempel allergi). Gjentatte brudd på regler om husdyrhold vil medføre at retten til å holde hun eller katt mistes.

8. LÅSING AV DØRER OG UTEBELYSNING

Dører til oppganger, kjellere og boder skal alltid være låst.

Utvendig lamper tennes ved mørkets frembrudd og skal ikke stå på når det er lyst ute.

Lyset i kjeller skal slukkes etter besøk.

9. LYSPÆRER I OPPGANGENE

Beboere i de to leilighetene i hver etasje, er ansvarlige for å skifte lyspærer i oppgangen i sine respektive etasjer.

Lyspærer finnes i tavlerommet i kjelleren. Hvis det er tomt, si fra til styret.

10. DUGNAD

Det avholdes normalt en dugnad om våren og en om høsten. Det innbetales ekstra fellesutgiftene med kr. 1000,00 per seksjon per år. Denne innbetalingen tilbakebetales med kr. 500,00 per seksjon for hver av de to dugnadene det deltas på.

11. TRIVSEL

Vær mot din nabo slik du vil din nabo skal være mot deg!

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS

Att.: Andreas Haanes

Deres ref.: 31-24-0066

Vår ref.: 218-4-07 Tonje Olsen

Vassfaret 2-4 Sameiet - Seksjons nummer 7 - Solbakken, Magnus og Gaundal, Line

Deres henvendelse av 24.04.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 07 i Vassfaret 2-4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Vassfaret 2-4 Sameiet
Org.nr.:	984179790
Seksjonsnr.:	07

Seksjonseier:	Solbakken, Magnus Gaundal, Line
Adresse:	, 0773 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	84561908

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	75 922
Andel formue pr 31.12.2023	5 188

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV	520,00
FELLESKOSTNADER	3 526,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 046,00
---------------------------------	----------

Felleskostnader inkluderer; Forsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, avdrag, renter, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån

Selskapet har per i dag lån i DnB med lån nr 1636.63.68977, Annuitets lån med 12 terminer som er planlagt innfris i 2037. Per d.d. er det rente på 7,25 med rest kr. 848 252,-.

Dyrehold

Gjeldende dyrehold er det anledning til å holde husdyr, så sant det ikke er til sjenanse for naboene, jfr. husordensreglenes § 7.

Diverse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Normalt foretas det dugnad i sameiet vår og høst. Det belastes et dugnadsbidrag p.t. kr 1000,- som er inkludert i felleskostnadene til dekning ved eventuelt ikke oppmøte. Pr dugnad man deltar i mottar man kr 500,- tilbake.

Viser til årsmøte 12. mars 2024 hvor det er budsjettert med en økning av felleskostnader på minimum 10% fra og med 1 juli.

Styret

Styreleder: Magnus T. Solbakken, e styrets e-post: styretvassfaret@gmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.385,- ink. mva

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@borgeforvaltning.no.

Stabekk, 24.04.2024
for Vassfaret 2-4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Tonje Olsen
Regnskap- og eiendomsforvalter

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VASSFARET 2 - 4

Avholdt tirsdag 12. mars 2024 kl. 19.00 i bomberommet

Punkt 1 og 2. Konstituering av møtet, godkjenning innkalling og dagsorden, registrering av fremmøte og valg av ordstyrer og referent.

Møtet ble konstituert og innkalling og sakliste godkjent. Til møteleder ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Som referent ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Vibeke Eckhoff ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent og møteleder.

Det ble deretter foretatt registrering av fremmøte.

Følgende seksjoner var representert: Bjerkestrand, Jerijervi Skog, Wik/Lippert, , Lagerberg, Nordstrøm, Solbakken/Gaundal og Eckhoff. Til sammen 7 av 12 seksjoner var representert.

I tillegg møtte forretningsfører Espen Kjelsrud fra Sefbo Forvaltning AS.

Punkt 3. Styrets årsberetning for 2023

Styreleder gikk igjennom styrets beretning for 2023. De enkelte punktene ble redegjort for og ytterligere kommentert, herunder lekkasjesak, installasjon av waterguard i kjeller og gjennomført tre felling utenfor bygget. Vepsebol saken ble diskutert og erklært løst.

Enkelte andre temaer ble også diskutert.

Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 4. Regnskap for 2023

Forretningsfører gikk igjennom regnskap for 2023. Enkelte poster ble ytterligere utdypet, herunder økte kostnader for sameiet. Styret og forretningsfører vil jobbe med dette nærmere.

Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 5. Budsjett for 2024

Fremlagt forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått. Budsjettet har en samlet inntektsramme på kr. 572.960,- driftskostnader inklusive avskrivninger på kr. 599.896,- og netto rentekostnader på kr. 60.000,-. Månedlige felleskostnader ble øket fra januar 2024. Budsjettert underskudd blir kr. 81.936,-. Netto likviditets økning gjennom 2024 blir negativ. I tillegg kommer avdrag. Det ble diskutert en økning av felleskostnader fra 1. juli på minimum 10%. Det var ikke meldt om noen større vedlikeholdstiltak dette året. Det ble og diskutert om sameiets arbeidskapital. Sameiet bør bygge seg opp en arbeidskapital lik 10% av akonto felleskostnader for uforutsette utgifter.

Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning.

Punkt 6. Innkomne saker fra seksjonseierne

Det var ingen innkomne saker.

Punkt 7. Innkomne forslag fra styret

Det var ikke meldt andre saker til møtet.

Sak 8. Valg

Det sittende styre var valgt til våren 2024, dermed var alle på valg i år.

Det ble diskutert en ulik fordeling på periode for styreverv. Dette for at hele styret ikke er på valg hvert andre år. Det ble derfor enighet om at styreleder og et styremedlem ble valgt for 1 år og et styremedlem og varamedlem ble valgt for 2. Styrets honorar ble og diskutert redusert, men dette vil ikke bli gjeldende før til neste årsmøte. Det var enighet i årsmøtet at styrehonoraret vil være kr 10 000 pr år til styreleder.

Styret består nå av følgende personer:

Magnus T. Solbakken styreleder til våren 2025

Cathrine Lagerberg styremedlem til våren 2025

Tone Bjerkestrand styremedlem til våren 2026

Linda Nordstrøm varamedlem til våren 2026

Flere saker ble ikke tatt til protokollen i ordinært årsmøte.

Møtet ble avsluttet ca. kl. 20.10.

Vibeke A. Eckhoff (s.)

Espen Kjelsrud, møteleder og referent (s.)

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VASSFÆRET 2 - 4
Avholdt mandag 27. mars 2023 kl. 19.00 i bomberommet

Punkt 1 og 2. Konstituering av møtet, godkjenning innkalling og dagsorden, registrering av fremmøte og valg av ordstyrer og referent.

Møtet ble konstituert og innkalling og sakliste godkjent. Til møteleder ble valgt forretningsfører Paul Erik Ravlo. Som referent ble valgt forretningsfører Ravlo. Cathrine Lagerberg ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent. Det ble deretter foretatt registrering av fremmøte. Følgende seksjoner var representert: Middelthun, Bjerkestrand, Spjøtvold, Schjelderup, Wik/Lippert, Krohg Stabell v/ fullmakt, Lagerberg, Solbakken/Gaundal og Eckhoff. Til sammen 9 av 12 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Paul Erik Ravlo fra Sefbo Forvaltning AS.

Punkt 3. Styrets årsberetning for 2022

Styreleder gikk i gjennom styrets beretning for 2022. De enkelte punktene ble redegjort for og ytterligere kommentert, herunder lekkasjesak, installasjon av waterguard i kjeller og gjennomført trefelling rundt bygget. Styret vil sjekke om et vannrør som antakelig ikke er i bruk bør plomberes/fjernes, slik at vi unngår ytterligere lekkasjer av den typen vi hadde. Enkelte andre temaer ble også diskutert. Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 4. Regnskap for 2022

Forretningsfører gikk i gjennom regnskap for 2022. Enkelte poster ble ytterligere utdypet, herunder vedlikehold og kostnader til inngangsdørene. Styret og forretningsfører følger opp gjenværende arbeider med inngangsdørene. Det er reklamert på utført arbeid, og det er dialog med leverandøren. Det oppsto noe usikkerhet rundt kostnadsdekning av uttak av ladestrøm til elbiler. Styret vil undersøke dette nærmere. Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 5. Budsjett for 2023

Fremlagt forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått. Budsjettet har en samlet inntektsramme på kr. 692.000,- driftskostnader inklusive avskrivninger på kr. 596.000,- og netto rentekostnader på kr. 43.000,-. Månedlige felleskostnader ble øket fra januar 2023. I tillegg legges det opp til en ekstra innkreving på kr. 150.000 i løpet av 2023. Denne vil bli delt på to halvdel, slik at 50% innkreves i mai/juni og resten i september/oktober. Budsjettets overskudd blir kr. 52.700,-. Netto likviditetsøkning gjennom 2023 blir ca. kr. 50.000,-. Av dette vil det meste bli brukt til avdragsbetaling på felleslån. Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning.

Punkt 6. Utbedring av callinganlegg og maling balkonger

Styret redegjorde for planlagt innhenting av tilbud på utbedring av callinganlegg, primært i nr. 2. Det vil bli sendt ut ytterligere informasjon om dette når styret har mottatt konkrete tilbud. Det legges opp til at sameiet bekoster ringetablå og sentralenhet, mens den enkelte seksjonseier selv velger og bekoster inneenhet. Styret vil også se på mulighet for å få med kameraopplegg, slik at de som ønsker det kan velge inneenhet med bildeskjerm. Det er p.t. ikke avgjort om anlegg i begge oppganger bør utbedres nå. Styret følger opp saken.

Styret redegjorde for behov om å male balkongene. Det foreligger et tilbud på ca. 100.000,- inkl. mva. Dette omfatter samtlige balkonger. Styret vil sjekke nærmere hvorvidt tak over balkongene inngår, og om vi også kan få en pris på innvendig oppmaling. Hovedregelen er at seksjonseierne besørger innvendig vedlikehold av balkongene. Styret vil følge opp denne saken også.

Punkt 7. Innkomne forslag

Det var ikke meldt inn andre saker til møtet.

Sak 8. Valg

Det sittende styre er valgt til våren 2024, dermed var det ingen på valg i år. Styret består fortsatt av følgende personer:

Cathrine Lagerberg	styreleder	til våren 2024
Magnus T. Solbakken	styremedlem	til våren 2024
Vibeke A. Eckhoff	styremedlem	til våren 2024
Lena Wik	varamedlem	til våren 2024

Det ble henstilt om at man ved neste valg velger kandidater med ulik funksjonsperiode, slik at ikke alle går ut av styret samtidig. Viktig å ha en viss kontinuitet. Nivå på styrehonorar tas opp til fornyet diskusjon våren 2024.

Flere saker ble ikke tatt til protokolls i ordinært årsmøte.

Etter det formelle møtet ble det åpnet for generell diskusjon, hvor følgende saker ble tatt opp:

Dato for dugnad ble diskutert, og styret vil varsle endelig dato. Foreløpig forslag 23. eller 24. mai. Likeledes vil liste over oppgaver bli utarbeidet. Med på listen vil være beising/maling av broen.

Det har vært innbruddsforsøk på en garasjedør, beslag og fester må utbedres. Kan muligens utføres av vaktmester. Bør det vurderes bedre belysning ved garasjer og søppelbeholdere?

I et forsøk på å redusere renovasjonsgebyret gjøres det over en periode en test om vi klarer oss med én mindre restavfallsbeholder. Styret vil følge opp dette.

Møtet ble avsluttet ca. kl. 21.00.

Cathrine Lagerberg (s.)

Paul Erik Ravlo, referent (s.)

VEDTEKTER

Boligsameiet Vassfaret 2-4

(sist oppdatert i sameiermøte april 2011, februar 2014 samt ekstraordinært sameiermøte 25. juni 2014)

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1 – 1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Vassfaret 2-4. Sameiet består av 12 boligseksjoner av elendommen gnr. 33, bnr. 1277 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæringen datert 19.9.1984 og tinglyst den 6.9.1984.

Sameiet er fordelt med:

8 seksjoner hver på 83/1028 andeler og

4 seksjoner på hver 91/1028 andeler

til sammen 12 seksjoner med 1028/1028 andeler.

§ 1 – 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2 – 1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Bruksenheten vil ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2 – 2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3, 2-4 og 2-5.

§ 2 – 3 Forbud mot juridiske personer som sameiere

Bare fysiske personer kan være sameiere.

§ 2 – 4 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon må meldes styret til godkjenning.

§ 2 – 5 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 2 – 6 Fasade- og andre utvendige endringer

Alle fasade og andre utvendige endringer, slik som skifte av vinduer og markiser, som sameierne ønsker å utføre, krever samtykke fra styret eller generalforsamlingen.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3 – 1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Innkallelser, referat til årsmøter, ekstraordinære sameiermøter, div. saker kan sendes ut via E-mail/post etc. til den enkelte sameier.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3 – 2 Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3 – 3 Stemmerett – Fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3 – 4 Oppgaver og arbeidsformer

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Eventuelle ekstraordinære sameiermøter skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll og alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

§ 3 – 5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som er nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- h) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4 – 1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå i forvaltning av sameierens felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. De skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4 – 3 Stemmereglene – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilsted. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4 – 4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5 – 1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen skal ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 5 – 2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved tilkobling/frakobling av ildsted til pipeløp skal det benyttes fagfolk. Hvis ikke kan dette medføre eventuelt erstatningskrav fra sameiet til den enkelte sameier. Styret skal informeres om arbeid vedr. ovennevnte.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglene indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5 – 3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5 -4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5 -5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Dersom det er motstrid mellom husordensreglene og vedtektene, går vedtektene foran.

§ 5 – 6 Garasjer
Sameiet har fem garasjeplasser. Garasjene er sameiets felleseie. Styret er ansvarlig for utleie og fordeling av garasjer i henhold til nedenstående regler.

Søknad om garasje skal skje skriftlig pr. e-post til styret. Søknaden skal inneholde navn, adresse, leilighetsnummer og telefonnummer til sameier/søker.

Sameierne, som bor i gården, har fortrinnsrett til å leie garasje i sameiet.

Styret fordeler garasjene etter venteliste, beregnet fra dato en har satt seg på venteliste, se dog avsnitt 7 og 8 nedenfor.

Styret sender bekreftelse på e-post når sameier/søker er satt på venteliste.

Når en garasje blir ledig som følge av flytting eller oppsigelse av leieforholdet, tildeler styret garasjeplass til den som står øverst på ventelisten.

Garasje nr. 5 er mindre enn garasjene 1 - 4. Dersom garasje nr. 5 blir ledig, jf. ovenfor, og den som står øverst på ventelisten har bil som ikke kan parkeres i denne garasjen, kan styret omdisponere garasjeplassene. Leietaker til en av de øvrige garasjene som har bil som passer i garasje nr. 5, kan da pålegges å bytte garasje til nr. 5. Styret skal fortrinnsvis pålegge den som har hatt garasjeplass kortest tid å bytte til garasjeplass nr. 5. Slik omdisponering når en garasjeplass blir ledig, kan også skje til fordel for leietaker til garasje nr. 5, dersom han i løpet av leieperioden har gått til anskaffelse

av større bil som nevnt. Den som står øverst på ventelisten får da tildelt garasje nr. 5, ev. annen garasje etter omdisponering som nevnt foran.

Dersom garasje nr. 5 blir ledig, og verken eksisterende leietakere eller den som står øverst på ventelisten, har bil som kan parkeres i garasje nr. 5, tildeles garasjen til den neste på ventelisten som har bil som passer. Sameler/søker som i slikt tilfelle ikke får tildelt garasje, beholder sin plass øverst på ventelisten.

Leieforholdet reguleres for øvrig av særskilt leieavtale som er utarbeidet av styret, og som inngås mellom styret og leietaker av garasje ved oppstart av leieforholdet.

Dersom den som står øverst på ventelisten takker nei til tilbudt garasjeplass, blir vedkommende strøket fra ventelisten. Dette gjelder dog ikke i de tilfeller som nevnt i avsnitt 8 ovenfor.

Styret kan gi sameier som disponerer garasje, rett til å få sin garasjeplass tilbake, etter en (1) periode med annet bosted. Det samme gjelder sameier som får tildelt garasjeplass i løpet av en (1) periode med annet bosted. Denne retten bortfaller dersom perioden med annet bosted overstiger 12 måneder. Sameier skal skriftlig søke styret om dette før han flytter ut, evt. ved tildeling av garasjeplass. Styret disponerer garasjen i fraværperioden.

Hvis det er ledige garasjer som følge av at ingen av sameierne ønsker å leie garasje, kan styret leie garasjene ut til leietakere i sameiet og dernest til andre.

Gjensidigoppsigelsestid for garasjene er 1 måned fra den 1. i måneden.

Gyldige grunner for oppsigelse er fra styrets side:

En sameier ønsker å leie garasje og garasjen leies ut til en ikke-sameier, jf. avsnitt 12 ovenfor.

Garasje benyttes ikke til parkering av bil i bruk.

Mislighold av betaling.

Fremleie av garasje er ikke tillatt.

Frivillig bytte av garasjeplass mellom leietakere, er tillatt i leieperioden. Slikt bytte meldes skriftlig til styret pr. e-post.

Leien fastsettes av årsmøtet. Det kan fastsettes ulik leie for sameiere og ikke-sameiere.

§ 5 – 7 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5 – 8 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret

kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5 – 9 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Sameiet Vassfaret 2 - 4

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

mandag 27. mars 2023 kl. 19.00

Møtet blir denne gang avholdt fysisk i Bomberommet.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden.
Registrering av deltakere og eventuelle fullmakter.
2. Valg av ordstyrer, referent samt én person til å godkjenne protokollen.
sammen med referent.
3. Styrets årsberetning for 2022.
4. Regnskap for 2022 m/ noter.
5. Budsjett for 2023.
6. Maling av balkonger, styret redegjør.
7. Eventuelle innkomne forslag.
8. Valg. Det samlede styret ble i fjor valgt for 2 år til våren 2024, dermed er det ikke styrevalg i år.

Sameiere som ikke har anledning til å møte selv kan la seg representere ved fullmakt. Kun skriftlige, daterte og signerte fullmakter godkjennes.

Styret håper på godt fremmøte. Velkommen!

Oslo, 1. mars 2023

Vennlig hilsen
Cathrine Lagerberg (s.)
Styreleder

Bilag: Styrets årsberetning for 2022
 Regnskap 2022
 Utkast til budsjett 2023

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Sameiet VASSFARET 2-4, Oslo

G.nr 33, B.nr. 1277 i Oslo, Org.nr. 984 179 790

Virksomhetens art

Sameiet Vassfaret 2-4 er et boligsameie med adresse Vassfaret 2-4 i Oslo kommune. Sameiet har ingen annen virksomhet. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt bomiljø (arbeidsmiljø). Sameiet forurensar ikke det ytre miljø.

Styret/tillitsvalgte

I 2022 har styret bestått av følgende personer:

- Styreleder: Cathrine Lagerberg
- Styremedlem: Magnus Tanem Solbakken
- Styremedlem: Vibeke Alice Eckhoff
- Varamedlem: Lena Wiik

Styrets arbeid i 2022

Styret har arbeidet aktivt gjennom hele året.

Saker:

- Felling av trær. Styret har fått fjernet enda flere trær på egen tomt på senhøsten 2022. Denne gang ble felling bekostet av Bymiljøetaten. Det ble fremsatt ønske om å ta flere (de fleste) grantrærne nederst ved nr. 2, men dette ønsket ble foreløpig ikke helt oppfylt. Dette ble videreformidlet til kontakten vår Therese Hagland. Men vi håper og vil prøve å få dem til å felle flere trær etter hvert. Det oppleves som at Bymiljøetaten forstår vårt behov, og forsøker å etterkomme det så mye de kan, men de må igjen stå ansvarlige og forsvare felling til andre avdelinger, som for eksempel de som sørger for og ivaretar det biologiske aspektet.
- Ytterdørene er etter avtale demontert og fikset av Kris & Kjells Møbelsnekkeri. Vi har mottatt og fått utbetalt støtten/tilskuddet fra Kulturminnefondet på 80,000 kr. Styret derimot ikke fornøyd med utførelsen og har fått bistand fra Sefbo Forvaltning AS, ved Paul Erik Ravlo, for å utføre en klage mot arbeidet. Klagen går ut på at dørene ikke går igjen 100% av gangene, de oppleves som svært avhengige av temperaturforskjeller og går svært sakte igjen (20-30 sek lukketid). Dette mener Styret ikke er akseptabelt for en utførelse som kostet 265 tusen kroner.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i 2022.
- Det har blitt installert seriekoblede brannvarslere i både oppgang nummer 2 og 4.
- Det har vært lekkasje i leiligheten til Tone Bjerkestrand i nr. 2. Reparasjonsarbeidet dekkes av forsikringen, og er snart ferdig (skrevet 19. februar).
- I henhold til tilstandsvurderingen fra 2012 har Styret fremmet forslag i kravene om vannlås på de varmtvannsberederne som står i kjelleren på fellesareal på respektive Henning Stabell sin bereder og Sakarias Middelthun. Kravet er ivarettatt av Henning, men utestående på Sakarias.

Sameiets økonomi/årsregnskap

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultat i 2022, samt sameiets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Revisor ikke funnet nødvendig.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter som dekker feieravgift, renovasjonsgebyr samt vann- og avløpsavgifter.

Forsikringer/verdier eiendom

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, Avtale nr. 84561908

Forretningsførsel/regnskapsfører

Sefbo Forvaltning AS v/ Paul Erik Ravlo,
eiendom@borgeforvaltning.no, Postboks 1266 Vika, 0111 Oslo.

Brønnøysundregisteret

Sameiet Vassfaret 2-4 er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 984 179 790.

Huseiernes Landsforbund

Sameiet Vassfaret 2-4 er medlem med medlemsnummer 1160541.

Overdragelser i sameiet i 2022

I løpet av 2022 er det registrert to nye beboere i Vassfaret 4; Daniel Jamal Elhomsy som flyttet inn som ny leietaker i Henning Krogh Stabell sin leilighet i slutten av juni, samt Linda Nordstrøm som overtok leiligheten etter Malén Gudbrandsgard og Daniel Kongstvedt i november 2022.

Garasjer

Samtlige garasjer har vært utleid i 2022. Ventelisten er basert på ansiennitet. På venteliste står:

1. Lagerberg
2. Middelthon
3. Solbakken/Gaundal
4. Lippert/Wik
5. Eckhoff
6. Nordstrøm

Renhold

Renhold utføres av Bygårdsservice AS. Renholdet utføres tilfredsstillende.

Uteareal/vaktmestertjeneste

Bygårdsservice AS utfører snørydding og gressklipping.

Dugnader

Sameiet avholdt dugnad våren og høsten 2022.

Vassfaret/regulering

Området Vassfaret, Gaupefaret og friområdet mellom er nå av Oslo kommune regulert til varig vern. Dette medfører at oppgraderinger/ombygninger som har innvirkning på bygningsfasader (vinduer, farger etc.) og eller andre tidstypiske elementer (tørkestativ etc.) ikke kan endres uten etter avtale med kommunen.

HMS

Styret har et kontinuerlig fokus på HMS (Helse, miljø og sikkerhet).

Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Trivsel

Styret oppfordrer samtlige beboere til å bidra til at alle oppfatter Vassfaret 2-4 som et godt sted å bo.

Oslo, 23. februar 2023

Styret i Sameiet Vassfaret 2-4

Magnus Tanem Solbakken

Styremedlem

Cathrine Lagerberg

Styreleder

Vibeke Alice Eckhoff

Styremedlem

Sameiet Vassfaret 2 - 4

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
INNTEKTER :			
Felleskostnader	379 296	379 000	379 296
Ekstra innbetaling	0	0	0
Kabel-tv/bredbånd	60 336	57 000	57 456
Dugnadsbidrag	0	0	0
Garasjeleie	24 000	24 000	24 000
SUM INNTEKTER	463 632	460 000	460 752
KOSTNADER :			
Styrehonorar inkl. arb.giveravgift	70 575	24 000	24 000
Avskrivninger	34 300	34 300	34 300
Elektrisitet	44 887	34 000	42 367
Kommunale avgifter	94 165	95 000	90 391
Vedlikehold bygg	217 129	55 000	35 760
Vedlikehold uteareal	4 116	15 000	73 211
Vaktmester og renhold	66 678	66 000	64 732
Kabel-tv / internett	63 374	60 000	58 432
Forretningsførsel	51 780	51 000	49 275
Forsikringer	48 838	44 000	42 743
Bankgebyrer/gebyr nytt lån	10 582	3 000	2 299
Diverse utgifter	3 390	3 000	2 940
SUM KOSTNADER	709 814	484 300	520 450
DRIFTSRESULTAT	-246 182	-24 300	-59 698
Renteinntekter	5 375	5 000	4 585
Rentekostnader	-26 673	-19 000	-20 416
NETTO FINANS	-21 298	-14 000	-15 831
ÅRSRESULTAT	-267 480	-38 300	-75 529

Regnskap2022 / per

SAMEIET VASSFARET 2 - 4

Balanse pr. 31.12.	2022	2021
EIENDELER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Påkostning eiendom og piper	121 094	155 394
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	<u>121 094</u>	<u>155 394</u>
Forskuddsbetalte kostnader	29 911	29 900
Fordring Kulturminnefondet	80 000	0
Forfalte felleskostnader	0	29 952
Driftskonto 1503.45.69328 DNB	109 886	127 781
SUM OMLØPSMIDLER	<u>219 797</u>	<u>187 633</u>
SUM EIENDELER	<u>340 891</u>	<u>343 027</u>
GJELD OG EGENKAPITAL		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	-657 478	-389 998
SUM EGENKAPITAL	<u>-657 478</u>	<u>-389 998</u>
LANGSIKTIG GJELD		
Lån 1213.33.00811 DNB	896 580	631 039
SUM LANGSIKTIG GJELD	<u>896 580</u>	<u>631 039</u>
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	9 568	70 370
Påløpte kostnader	72 527	25 714
Forskuddsbetalte felleskostnader	19 694	5 902
SUM KORTSIKTIG GJELD	<u>101 789</u>	<u>101 986</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>340 891</u>	<u>343 027</u>

Balanse2022

SAMEIET VASSFARET 2 - 4**NOTER****Eieroversikt pr. 01.01.2023**

S.nr.	Navn	Brøk	Garasje	Get	Felles pr. 01.01.2023	Sum mnd.
1	Middelthon	83	0	439	3 063	3 502
2	Bjerkestrand	83	400	439	3 063	3 902
3	Krohg Stabell	83	0	439	3 063	3 502
4	Lagerberg	83	0	439	3 063	3 502
5	Spjøtvold	83	400	439	3 063	3 902
6	Bøhmer	91	400	439	3 358	4 197
7	Solbakken/Gaundal	91	0	439	3 358	3 797
8	Eckhoff	83	0	439	3 063	3 502
9	Schjelderup	91	400	439	3 358	4 197
10	Lippert/Wik	83	0	439	3 063	3 502
11	Vik	83	400	439	3 063	3 902
12	Nordstrøm	91	0	439	3 358	3 797
SUM		1 028	2 000	5 268	37 936	45 204
TOTAL PR. ÅR			24 000	63 216	455 232	542 448

Sameiet eier 5 garasjer på egen tomt.

Spesifikasjon vedlikehold bygg 2022:

Kris og Kjell AS, inngangsdører	265 876
Refusjon Kulturminnefondet	-80 000
Vadset Elektriske AS, utelys og stikk	12 714
Elektroimportøren, optiske brannvarslere	4 025
Rørleggerhuset, lekkasje	5 500
Juletre, nøkler, div. småutlegg	5 900
Utlagg til dugnad og årsmøter	3 114
SUM	217 129

Pr. 01.01.2023

Sameiet Vassfaret 2 - 4

BUDSJETT 2023

	Regnskap 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER :		
Felleskostnader	379 296	455 000
Ekstra innkalling 2023	0	150 000
Kabel-tv/bredbånd	60 336	63 000
Garasjeleie	24 000	24 000
SUM INNTEKTER	<u>463 632</u>	<u>692 000</u>
KOSTNADER :		
Godtgjørelse til styret, inkl AGA	70 575	70 000
Avskrivninger	34 300	34 300
Elektrisitet	44 887	40 000
Kommunale avgifter	94 165	97 000
Vedlikehold bygg	297 129	100 000
Bidrag Kulturminnefondet	-80 000	0
Vedlikehold uteareal	4 116	10 000
Vaktmester og renhold	66 678	70 000
Kabel-tv / internett	63 374	66 000
Forretningsførsel	51 780	53 000
Forsikringer	48 838	50 000
Bankgebyrer	10 582	3 000
Diverse utgifter	3 390	3 000
SUM ORD. KOSTNADER	<u>709 814</u>	<u>596 300</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>-246 182</u>	<u>95 700</u>
Renteinntekter/kundeutbytte	5 375	5 000
Rentekostnader	-26 673	-48 000
NETTO FINANS	<u>-21 298</u>	<u>-43 000</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-267 480</u>	<u>52 700</u>

Sameiet Vassfare 2 - 4

FULLMAKTSBLANKETT:

I forbindelse med årsmøtet den 27. mars 2023 gir jeg herved

fullmakt til å representere meg.

Sted _ _ _ _ _

Dato _ _ _ _ _

Signatur _ _ _ _ _

Gjenta med blokkbokstaver _ _ _ _ _

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vassfaret 4
0773 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/1277
Seksjonsnr. : 7
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

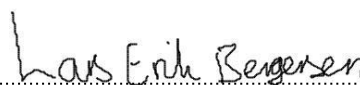
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

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	24.04.2024
Referansenummer	15055656
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0066
Hjemmelshaver/selger	Line Gaundal/Magnus Tanem Solbakken
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Line Gaundal/Magnus Tanem Solbakken
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	02.05.2024 20:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vassfaret 4
Postnummer/sted	0773 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/1277
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 2874 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1952		

Byggemåte

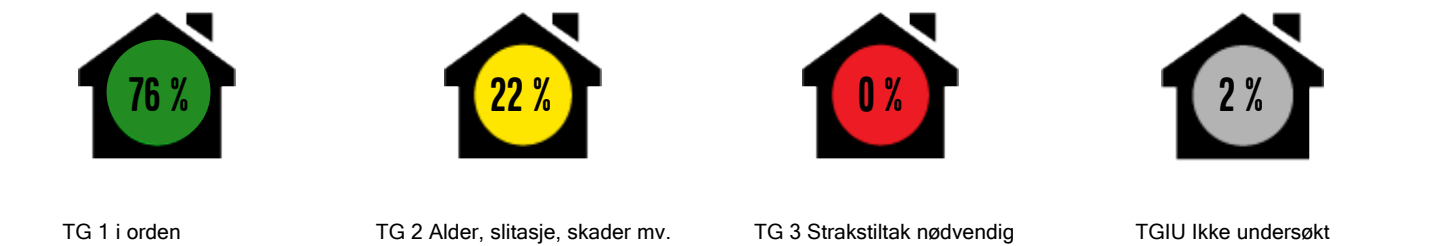
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Vassfaret 2-4 beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Sameiet består av 12 seksjoner med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfaltert adkomstvei/biloppstillingsplass, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. To-fløyet balkongdør med karm av pvc og to-lags fra 2021. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 1996. Vindu med karm av tre og tre-lags glass fra 2020 på bad. Øvrige vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1996, 1998 og 2001. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, kontor, bad, gang, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra kontor til østvendt balkong. Utgang fra stue til delvis overbygget vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass, montert El-billader. Leiligheten disponerer to loftsboder samt en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

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 byggteknisk 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 befaringsstidspunktet.

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)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	75			75	8
	Entré, bad, gang, to soverom, kontor, stue og kjøkken.				Østvendt balkong på 3 m². Vestvendt balkong på 5 m².
Kjeller		7		7	
		Kjellerbod			
SUM	75	7		82	8
Total bruksareal: 82 m²					

Kommentar til areal

Loftsbodene har et totalt gulvareal (GUA) på 11 m², (en bod på 5 m² og en bod på 6 m²), men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kjellerboden har et totalt gulvareal (GUA) på 15 m², men grunnet lav takhøyde i deler av boden er kun 7 m² av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten inneholder 75 m² P-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene fra Geberit. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg bak speil. Synlige avløpsrør av plast. Fuktstyrt avtrekksventil plassert i vegg.

	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 - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 6,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Overskapsbelysning og stikkontakt på vegg over benkeplate. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp, montert komfyrvakt og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber, stoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder, montert waterguard. Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021. Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning	
		Overflater himling	Synlig sparkelskjøt i himling.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av typen kobber ved hovedstoppekran er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggoverflater utført i malte glatte flater samt malt mur/betong. Himlingsflater utført i malte glatte flater samt malt betong, montert downlights i entré. Hvite glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 2 og garderobeskap på soverom 1. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

 **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)

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør og sidefelt av glass plassert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

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 og entré/kjøkken.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er målt noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 19 mm i entré/kjøkken.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 110 L fra 2021 plassert i kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran for vann plassert ved varmtvannsbereder, montert waterguard. Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i leiligheten som ikke er skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er vurdert til å være passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,35 meter på bad, ca 2,40 meter i entré, ca 2,45 meter på kjøkken og ca 2,49 meter i øvrige rom.

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: ikke inspisert grunnet redusert tilkomst.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger i senere tid
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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og håndholdt brannslukkingsapparat.

 TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. To-fløyet balkongdør med karmen av pvc og to-lags fra 2021. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 1996. Vindu med karmen av tre og tre-lags glass fra 2020 på bad. Øvrige vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1996, 1998 og 2001.

 TG 1

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

Vinduer - Dører

 Dører

Observert noe slitasje på gummilister på entrédør.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kontor til østvendt balkong på 3 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av mur/betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,81 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til delvis overbygget vestvendt balkong på 5 m². Bærende konstruksjoner av betong belagt med terrassebord. Rekkverk av mur/betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,77 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt diverse dokumentasjon vedrørende rehabilitering av leiligheten, detaljert informasjon kan fremvises av selger.

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

Fremlagt samsvarserklæring datert 16.04.2021 vedrørende diverse el-arbeid på kjøkken og kontor.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 23.04.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og 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 bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]

INSTALLATØR		ANLEGG	ADVARSEL!		
C. Sevelid		2017	Alle arbeid på dette anlegget må utføres i henhold til de tekniske tegningene og de tekniske bestemmelser for prosjektet.		
22.12.2015		2017	Hvert år skal det gjennomføres en kontroll av anlegget.		
KURS	KURS FORTTEGNELSE	SIKRING	LEDNING	KLEPPE	
NR		AMPERE	mm²	NR	
1	Lys i kjøkken	10			
2	Lys i stuen	10			
3	Lys i stuen	10			
4	Lys i stuen	10			
5	Lys i stuen	10			
6	Lys i stuen	10			
7	Lys i stuen	10			
8	Lys i stuen	10			
9	Lys i stuen	10			
10	Lys i stuen	10			
11	Lys i stuen	10			
12	Lys i stuen	10			
13	Lys i stuen	10			
14	Lys i stuen	10			
15	Lys i stuen	10			
16	Lys i stuen	10			
17	Lys i stuen	10			
18	Lys i stuen	10			
19	Lys i stuen	10			
20	Lys i stuen	10			
21	Lys i stuen	10			
22	Lys i stuen	10			
23	Lys i stuen	10			
24	Lys i stuen	10			

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240066
Adresse	Vassfaret 4		
Postnr.	0773	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år9mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	84561908
Selger 1 Fornavn	Line	Etternavn	Gaundal
Selger 2 Fornavn	Magnus	Etternavn	Tanem Solbakken

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

Henrik Fretheim AS, Buskerud rør & flis og Elektrikkergruppen.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovert bad. Henrik Fretheim AS har gjort alt av trømrerarbeid, Buskerud rør & flis har gjort alt av våtromsarbeid inkludert rør, flis, membran. Elektrikkergruppen har gjort alt av elektrisk arbeid på bad. Dette ble gjort høsten 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Buskerud rør & flis

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Buskerud rør & flis la ny membranduk og lagde nytt sluk. Høsten 2020.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Alt av arbeid kan dokumenteres.

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

Overvann sensommeren 2023 i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ladeboks medfølger parkeringsplass

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vepsebord i ventilasjon i Vassfaret 2. Dette ble ordnet av skadedyrfirma. Sommeren 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ny varmtvannsbereder våren 2021. Utført av Svein Løkenflaen, Rørleggerservice AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se 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

Att.: Andreas Haanes

Deres ref.: 31-24-0066

Vår ref.: 218-4-07 Tonje Olsen

Vassfaret 2-4 Sameiet - Seksjons nummer 7 - Solbakken, Magnus og Gaundal, Line

Deres henvendelse av 24.04.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 07 i Vassfaret 2-4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Vassfaret 2-4 Sameiet
Org.nr.:	984179790
Seksjonsnr.:	07

Seksjonseier:	Solbakken, Magnus Gaundal, Line
Adresse:	, 0773 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	84561908

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	75 922
Andel formue pr 31.12.2023	5 188

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV	520,00
FELLESKOSTNADER	3 526,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 046,00
---------------------------------	----------

Felleskostnader inkluderer; Forsikring, kabel-tv/internett, vedlikehold/drift fellesareal, avdrag, renter, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

.

Lån

Selskapet har per i dag lån i DnB med lån nr 1636.63.68977, Annuitets lån med 12 terminer som er planlagt innfris i 2037. Per d.d. er det rente på 7,25 med rest kr. 848 252,-.

Dyrehold

Gjeldende dyrehold er det anledning til å holde husdyr, så sant det ikke er til sjenanse for naboene, jfr. husordensreglenes § 7.

Diverse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Normalt foretas det dugnad i sameiet vår og høst. Det belastes et dugnadsbidrag p.t. kr 1000,- som er inkludert i felleskostnadene til dekning ved eventuelt ikke oppmøte. Pr dugnad man deltar i mottar man kr 500,- tilbake.

Viser til årsmøte 12. mars 2024 hvor det er budsjettert med en økning av felleskostnader på minimum 10% fra og med 1 juli.

Styret

Styreleder: Magnus T. Solbakken, e styrets e-post: styretvassfaret@gmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.385,- ink. mva

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@borgeforvaltning.no.

Stabekk, 24.04.2024
for Vassfaret 2-4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Tonje Olsen
Regnskap- og eiendomsforvalter

Sameiet Vassfaret 2 - 4

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

mandag 27. mars 2023 kl. 19.00

Møtet blir denne gang avholdt fysisk i Bomberommet.

DAGSORDEN

1. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden.
Registrering av deltakere og eventuelle fullmakter.
2. Valg av ordstyrer, referent samt én person til å godkjenne protokollen.
sammen med referent.
3. Styrets årsberetning for 2022.
4. Regnskap for 2022 m/ noter.
5. Budsjett for 2023.
6. Maling av balkonger, styret redegjør.
7. Eventuelle innkomne forslag.
8. Valg. Det samlede styret ble i fjor valgt for 2 år til våren 2024, dermed er det ikke styrevalg i år.

Sameiere som ikke har anledning til å møte selv kan la seg representere ved fullmakt. Kun skriftlige, daterte og signerte fullmakter godkjennes.

Styret håper på godt fremmøte. Velkommen!

Oslo, 1. mars 2023

Vennlig hilsen
Cathrine Lagerberg (s.)
Styreleder

Bilag: Styrets årsberetning for 2022
 Regnskap 2022
 Utkast til budsjett 2023

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Sameiet VASSFARET 2-4, Oslo

G.nr 33, B.nr. 1277 i Oslo, Org.nr. 984 179 790

Virksomhetens art

Sameiet Vassfaret 2-4 er et boligsameie med adresse Vassfaret 2-4 i Oslo kommune. Sameiet har ingen annen virksomhet. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt bomiljø (arbeidsmiljø). Sameiet forurensar ikke det ytre miljø.

Styret/tillitsvalgte

I 2022 har styret bestått av følgende personer:

- Styreleder: Cathrine Lagerberg
- Styremedlem: Magnus Tanem Solbakken
- Styremedlem: Vibeke Alice Eckhoff
- Varamedlem: Lena Wiik

Styrets arbeid i 2022

Styret har arbeidet aktivt gjennom hele året.

Saker:

- Felling av trær. Styret har fått fjernet enda flere trær på egen tomt på senhøsten 2022. Denne gang ble felling bekostet av Bymiljøetaten. Det ble fremsatt ønske om å ta flere (de fleste) grantrærne nederst ved nr. 2, men dette ønsket ble foreløpig ikke helt oppfylt. Dette ble videreformidlet til kontakten vår Therese Hagland. Men vi håper og vil prøve å få dem til å felle flere trær etter hvert. Det oppleves som at Bymiljøetaten forstår vårt behov, og forsøker å etterkomme det så mye de kan, men de må igjen stå ansvarlige og forsvare felling til andre avdelinger, som for eksempel de som sørger for og ivaretar det biologiske aspektet.
- Ytterdørene er etter avtale demontert og fikset av Kris & Kjells Møbelsnekkeri. Vi har mottatt og fått utbetalt støtten/tilskuddet fra Kulturminnefondet på 80,000 kr. Styret derimot ikke fornøyd med utførelsen og har fått bistand fra Sefbo Forvaltning AS, ved Paul Erik Ravlo, for å utføre en klage mot arbeidet. Klagen går ut på at dørene ikke går igjen 100% av gangene, de oppleves som svært avhengige av temperaturforskjeller og går svært sakte igjen (20-30 sek lukketid). Dette mener Styret ikke er akseptabelt for en utførelse som kostet 265 tusen kroner.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i 2022.
- Det har blitt installert seriekoblede brannvarslere i både oppgang nummer 2 og 4.
- Det har vært lekkasje i leiligheten til Tone Bjerkestrand i nr. 2. Reparasjonsarbeidet dekkes av forsikringen, og er snart ferdig (skrevet 19. februar).
- I henhold til tilstandsvurderingen fra 2012 har Styret fremmet forslag i kravene om vannlås på de varmtvannsberederne som står i kjelleren på fellesareal på respektive Henning Stabell sin bereder og Sakarias Middelthun. Kravet er ivarettatt av Henning, men utestående på Sakarias.

Sameiets økonomi/årsregnskap

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultat i 2022, samt sameiets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Revisor ikke funnet nødvendig.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter som dekker feieravgift, renovasjonsgebyr samt vann- og avløpsavgifter.

Forsikringer/verdier eiendom

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, Avtale nr. 84561908

Forretningsførsel/regnskapsfører

Sefbo Forvaltning AS v/ Paul Erik Ravlo,
eiendom@borgeforvaltning.no, Postboks 1266 Vika, 0111 Oslo.

Brønnøysundregisteret

Sameiet Vassfaret 2-4 er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 984 179 790.

Huseiernes Landsforbund

Sameiet Vassfaret 2-4 er medlem med medlemsnummer 1160541.

Overdragelser i sameiet i 2022

I løpet av 2022 er det registrert to nye beboere i Vassfaret 4; Daniel Jamal Elhomsy som flyttet inn som ny leietaker i Henning Krogh Stabell sin leilighet i slutten av juni, samt Linda Nordstrøm som overtok leiligheten etter Malén Gudbrandsgard og Daniel Kongstvedt i november 2022.

Garasjer

Samtlige garasjer har vært utleid i 2022. Ventelisten er basert på ansiennitet. På venteliste står:

1. Lagerberg
2. Middelthon
3. Solbakken/Gaundal
4. Lippert/Wik
5. Eckhoff
6. Nordstrøm

Renhold

Renhold utføres av Bygårdsservice AS. Renholdet utføres tilfredsstillende.

Uteareal/vaktmestertjeneste

Bygårdsservice AS utfører snørydding og gressklipping.

Dugnader

Sameiet avholdt dugnad våren og høsten 2022.

Vassfaret/regulering

Området Vassfaret, Gaupefaret og friområdet mellom er nå av Oslo kommune regulert til varig vern. Dette medfører at oppgraderinger/ombygninger som har innvirkning på bygningsfasader (vinduer, farger etc.) og eller andre tidstypiske elementer (tørkestativ etc.) ikke kan endres uten etter avtale med kommunen.

HMS

Styret har et kontinuerlig fokus på HMS (Helse, miljø og sikkerhet).

Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Trivsel

Styret oppfordrer samtlige beboere til å bidra til at alle oppfatter Vassfaret 2-4 som et godt sted å bo.

Oslo, 23. februar 2023

Styret i Sameiet Vassfaret 2-4

Magnus Tanem Solbakken

Styremedlem

Cathrine Lagerberg

Styreleder

Vibeke Alice Eckhoff

Styremedlem

Sameiet Vassfaret 2 - 4

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
INNTEKTER :			
Felleskostnader	379 296	379 000	379 296
Ekstra innbetaling	0	0	0
Kabel-tv/bredbånd	60 336	57 000	57 456
Dugnadsbidrag	0	0	0
Garasjeleie	24 000	24 000	24 000
SUM INNTEKTER	463 632	460 000	460 752
KOSTNADER :			
Styrehonorar inkl. arb.giveravgift	70 575	24 000	24 000
Avskrivninger	34 300	34 300	34 300
Elektrisitet	44 887	34 000	42 367
Kommunale avgifter	94 165	95 000	90 391
Vedlikehold bygg	217 129	55 000	35 760
Vedlikehold uteareal	4 116	15 000	73 211
Vaktmester og renhold	66 678	66 000	64 732
Kabel-tv / internett	63 374	60 000	58 432
Forretningsførsel	51 780	51 000	49 275
Forsikringer	48 838	44 000	42 743
Bankgebyrer/gebyr nytt lån	10 582	3 000	2 299
Diverse utgifter	3 390	3 000	2 940
SUM KOSTNADER	709 814	484 300	520 450
DRIFTSRESULTAT	-246 182	-24 300	-59 698
Renteinntekter	5 375	5 000	4 585
Rentekostnader	-26 673	-19 000	-20 416
NETTO FINANS	-21 298	-14 000	-15 831
ÅRSRESULTAT	-267 480	-38 300	-75 529

Regnskap2022 / per

SAMEIET VASSFARET 2 - 4

Balanse pr. 31.12.	2022	2021
EIENDELER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Påkostning eiendom og piper	121 094	155 394
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	<u>121 094</u>	<u>155 394</u>
Forskuddsbetalte kostnader	29 911	29 900
Fordring Kulturminnefondet	80 000	0
Forfalte felleskostnader	0	29 952
Driftskonto 1503.45.69328 DNB	109 886	127 781
SUM OMLØPSMIDLER	<u>219 797</u>	<u>187 633</u>
SUM EIENDELER	<u>340 891</u>	<u>343 027</u>
GJELD OG EGENKAPITAL		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	-657 478	-389 998
SUM EGENKAPITAL	<u>-657 478</u>	<u>-389 998</u>
LANGSIKTIG GJELD		
Lån 1213.33.00811 DNB	896 580	631 039
SUM LANGSIKTIG GJELD	<u>896 580</u>	<u>631 039</u>
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	9 568	70 370
Påløpte kostnader	72 527	25 714
Forskuddsbetalte felleskostnader	19 694	5 902
SUM KORTSIKTIG GJELD	<u>101 789</u>	<u>101 986</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	<u>340 891</u>	<u>343 027</u>

Balanse2022

SAMEIET VASSFARET 2 - 4**NOTER****Eieroversikt pr. 01.01.2023**

S.nr.	Navn	Brøk	Garasje	Get	Felles pr. 01.01.2023	Sum mnd.
1	Middelthon	83	0	439	3 063	3 502
2	Bjerkestrand	83	400	439	3 063	3 902
3	Krohg Stabell	83	0	439	3 063	3 502
4	Lagerberg	83	0	439	3 063	3 502
5	Spjøtvold	83	400	439	3 063	3 902
6	Bøhmer	91	400	439	3 358	4 197
7	Solbakken/Gaundal	91	0	439	3 358	3 797
8	Eckhoff	83	0	439	3 063	3 502
9	Schjelderup	91	400	439	3 358	4 197
10	Lippert/Wik	83	0	439	3 063	3 502
11	Vik	83	400	439	3 063	3 902
12	Nordstrøm	91	0	439	3 358	3 797
SUM		1 028	2 000	5 268	37 936	45 204
TOTAL PR. ÅR			24 000	63 216	455 232	542 448

Sameiet eier 5 garasjer på egen tomt.

Spesifikasjon vedlikehold bygg 2022:

Kris og Kjell AS, inngangsdører	265 876
Refusjon Kulturminnefondet	-80 000
Vadset Elektriske AS, utelys og stikk	12 714
Elektroimportøren, optiske brannvarslere	4 025
Rørleggerhuset, lekkasje	5 500
Juletre, nøkler, div. småutlegg	5 900
Utllegg til dugnad og årsmøter	3 114
SUM	217 129

Pr. 01.01.2023

Sameiet Vassfaret 2 - 4

BUDSJETT 2023

	Regnskap 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER :		
Felleskostnader	379 296	455 000
Ekstra innkalling 2023	0	150 000
Kabel-tv/bredbånd	60 336	63 000
Garasjeleie	24 000	24 000
SUM INNTEKTER	<u>463 632</u>	<u>692 000</u>
KOSTNADER :		
Godtgjørelse til styret, inkl AGA	70 575	70 000
Avskrivninger	34 300	34 300
Elektrisitet	44 887	40 000
Kommunale avgifter	94 165	97 000
Vedlikehold bygg	297 129	100 000
Bidrag Kulturminnefondet	-80 000	0
Vedlikehold uteareal	4 116	10 000
Vaktmester og renhold	66 678	70 000
Kabel-tv / internett	63 374	66 000
Forretningsførsel	51 780	53 000
Forsikringer	48 838	50 000
Bankgebyrer	10 582	3 000
Diverse utgifter	3 390	3 000
SUM ORD. KOSTNADER	<u>709 814</u>	<u>596 300</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>-246 182</u>	<u>95 700</u>
Renteinntekter/kundeutbytte	5 375	5 000
Rentekostnader	-26 673	-48 000
NETTO FINANS	<u>-21 298</u>	<u>-43 000</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-267 480</u>	<u>52 700</u>

Sameiet Vassfaret 2 - 4

FULLMAKTSBLANKETT:

I forbindelse med årsmøtet den 27. mars 2023 gir jeg herved

fullmakt til å representere meg.

Sted _____

Dato _____

Signatur _____

Gjenta med blokkbokstaver _____

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VASSFARET 2 - 4

Avholdt tirsdag 12. mars 2024 kl. 19.00 i bomberommet

Punkt 1 og 2. Konstituering av møtet, godkjenning innkalling og dagsorden, registrering av fremmøte og valg av ordstyrer og referent.

Møtet ble konstituert og innkalling og sakliste godkjent. Til møteleder ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Som referent ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Vibeke Eckhoff ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent og møteleder.

Det ble deretter foretatt registrering av fremmøte.

Følgende seksjoner var representert: Bjerkestrand, Jerijervi Skog, Wik/Lippert, , Lagerberg, Nordstrøm, Solbakken/Gaundal og Eckhoff. Til sammen 7 av 12 seksjoner var representert.

I tillegg møtte forretningsfører Espen Kjelsrud fra Sefbo Forvaltning AS.

Punkt 3. Styrets årsberetning for 2023

Styreleder gikk igjennom styrets beretning for 2023. De enkelte punktene ble redegjort for og ytterligere kommentert, herunder lekkasjesak, installasjon av waterguard i kjeller og gjennomført tre felling utenfor bygget. Vepsebol saken ble diskutert og erklært løst.

Enkelte andre temaer ble også diskutert.

Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 4. Regnskap for 2023

Forretningsfører gikk igjennom regnskap for 2023. Enkelte poster ble ytterligere utdypet, herunder økte kostnader for sameiet. Styret og forretningsfører vil jobbe med dette nærmere.

Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 5. Budsjett for 2024

Fremlagt forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått. Budsjettet har en samlet inntektsramme på kr. 572.960,- driftskostnader inklusive avskrivninger på kr. 599.896,- og netto rentekostnader på kr. 60.000,-. Månedlige felleskostnader ble øket fra januar 2024. Budsjettert underskudd blir kr. 81.936,-. Netto likviditets økning gjennom 2024 blir negativ. I tillegg kommer avdrag. Det ble diskutert en økning av felleskostnader fra 1. juli på minimum 10%. Det var ikke meldt om noen større vedlikeholdstiltak dette året. Det ble og diskutert om sameiets arbeidskapital. Sameiet bør bygge seg opp en arbeidskapital lik 10% av akonto felleskostnader for uforutsette utgifter.

Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning.

Punkt 6. Innkomne saker fra seksjonseierne

Det var ingen innkomne saker.

Punkt 7. Innkomne forslag fra styret

Det var ikke meldt andre saker til møtet.

Sak 8. Valg

Det sittende styre var valgt til våren 2024, dermed var alle på valg i år.

Det ble diskutert en ulik fordeling på periode for styreverv. Dette for at hele styret ikke er på valg hvert andre år. Det ble derfor enighet om at styreleder og et styremedlem ble valgt for 1 år og et styremedlem og varamedlem ble valgt for 2. Styrets honorar ble og diskutert redusert, men dette vil ikke bli gjeldende før til neste årsmøte. Det var enighet i årsmøtet at styrehonoraret vil være kr 10 000 pr år til styreleder.

Styret består nå av følgende personer:

Magnus T. Solbakken styreleder til våren 2025

Cathrine Lagerberg styremedlem til våren 2025

Tone Bjerkestrand styremedlem til våren 2026

Linda Nordstrøm varamedlem til våren 2026

Flere saker ble ikke tatt til protokollen i ordinært årsmøte.

Møtet ble avsluttet ca. kl. 20.10.

Vibeke A. Eckhoff (s.)

Espen Kjelsrud, møteleder og referent (s.)

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VASSFÆRET 2 - 4
Avholdt mandag 27. mars 2023 kl. 19.00 i bomberommet

Punkt 1 og 2. Konstituering av møtet, godkjenning innkalling og dagsorden, registrering av fremmøte og valg av ordstyrer og referent.

Møtet ble konstituert og innkalling og sakliste godkjent. Til møteleder ble valgt forretningsfører Paul Erik Ravlo. Som referent ble valgt forretningsfører Ravlo. Cathrine Lagerberg ble valgt til å godkjenne protokollen sammen med referent. Det ble deretter foretatt registrering av fremmøte. Følgende seksjoner var representert: Middelthun, Bjerkestrand, Spjøtvold, Schjelderup, Wik/Lippert, Krohg Stabell v/ fullmakt, Lagerberg, Solbakken/Gaundal og Eckhoff. Til sammen 9 av 12 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Paul Erik Ravlo fra Sefbo Forvaltning AS.

Punkt 3. Styrets årsberetning for 2022

Styreleder gikk i gjennom styrets beretning for 2022. De enkelte punktene ble redegjort for og ytterligere kommentert, herunder lekkasjesak, installasjon av waterguard i kjeller og gjennomført trefelling rundt bygget. Styret vil sjekke om et vannrør som antakelig ikke er i bruk bør plomberes/fjernes, slik at vi unngår ytterligere lekkasjer av den typen vi hadde. Enkelte andre temaer ble også diskutert. Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 4. Regnskap for 2022

Forretningsfører gikk i gjennom regnskap for 2022. Enkelte poster ble ytterligere utdypet, herunder vedlikehold og kostnader til inngangsdørene. Styret og forretningsfører følger opp gjenværende arbeider med inngangsdørene. Det er reklamert på utført arbeid, og det er dialog med leverandøren. Det oppsto noe usikkerhet rundt kostnadsdekning av uttak av ladestrøm til elbiler. Styret vil undersøke dette nærmere. Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Punkt 5. Budsjett for 2023

Fremlagt forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått. Budsjettet har en samlet inntektsramme på kr. 692.000,- driftskostnader inklusive avskrivninger på kr. 596.000,- og netto rentekostnader på kr. 43.000,-. Månedlige felleskostnader ble øket fra januar 2023. I tillegg legges det opp til en ekstra innkreving på kr. 150.000 i løpet av 2023. Denne vil bli delt på to halvdel, slik at 50% innkreves i mai/juni og resten i september/oktober. Budsjettert overskudd blir kr. 52.700,-. Netto likviditetsøkning gjennom 2023 blir ca. kr. 50.000,-. Av dette vil det meste bli brukt til avdragsbetaling på felleslån. Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning.

Punkt 6. Utbedring av callinganlegg og maling balkonger

Styret redegjorde for planlagt innhenting av tilbud på utbedring av callinganlegg, primært i nr. 2. Det vil bli sendt ut ytterligere informasjon om dette når styret har mottatt konkrete tilbud. Det legges opp til at sameiet bekoster ringetablå og sentralenhet, mens den enkelte seksjonseier selv velger og bekoster inneenhet. Styret vil også se på mulighet for å få med kameraopplegg, slik at de som ønsker det kan velge inneenhet med bildeskjerm. Det er p.t. ikke avgjort om anlegg i begge oppganger bør utbedres nå. Styret følger opp saken.

Styret redegjorde for behov om å male balkongene. Det foreligger et tilbud på ca. 100.000,- inkl. mva. Dette omfatter samtlige balkonger. Styret vil sjekke nærmere hvorvidt tak over balkongene inngår, og om vi også kan få en pris på innvendig oppmaling. Hovedregelen er at seksjonseierne besørger innvendig vedlikehold av balkongene. Styret vil følge opp denne saken også.

Punkt 7. Innkomne forslag

Det var ikke meldt inn andre saker til møtet.

Sak 8. Valg

Det sittende styre er valgt til våren 2024, dermed var det ingen på valg i år. Styret består fortsatt av følgende personer:

Cathrine Lagerberg	styreleder	til våren 2024
Magnus T. Solbakken	styremedlem	til våren 2024
Vibeke A. Eckhoff	styremedlem	til våren 2024
Lena Wik	varamedlem	til våren 2024

Det ble henstilt om at man ved neste valg velger kandidater med ulik funksjonsperiode, slik at ikke alle går ut av styret samtidig. Viktig å ha en viss kontinuitet. Nivå på styrehonorar tas opp til fornyet diskusjon våren 2024.

Flere saker ble ikke tatt til protokolls i ordinært årsmøte.

Etter det formelle møtet ble det åpnet for generell diskusjon, hvor følgende saker ble tatt opp:

Dato for dugnad ble diskutert, og styret vil varsle endelig dato. Foreløpig forslag 23. eller 24. mai. Likeledes vil liste over oppgaver bli utarbeidet. Med på listen vil være beising/maling av broen.

Det har vært innbruddsforsøk på en garasjedør, beslag og fester må utbedres. Kan muligens utføres av vaktmester. Bør det vurderes bedre belysning ved garasjer og søppelbeholdere?

I et forsøk på å redusere renovasjonsgebyret gjøres det over en periode en test om vi klarer oss med én mindre restavfallsbeholder. Styret vil følge opp dette.

Møtet ble avsluttet ca. kl. 21.00.

Cathrine Lagerberg (s.)

Paul Erik Ravlo, referent (s.)

HUSORDENSREGLER

for

Boligsameiet Vassfaret 2- 4

Oppdatert april 2017

1. GENERELL ORDEN

Gårdsrom inngangsdører og trappeoppganger skal ikke brukes som oppbevaringssted for sykler eller sportsutstyr. Barnevogner tillates plassert i trappeoppgang ved postkassene, men skal ikke være til hinder for passering. Sykler skal settes i stativ på gårdsplassen eller i fryseboks/sykkelrommet i kjelleren. Foreldre skal påse at barnas leker samles inn fra gårdsplass og hageanlegg hver kveld.

Fellesrom i kjeller og på loft skal ikke brukes som lagerplass for møbler, kjøkkenapparater eller annet løsøre, emballasje eller lignende med mindre tillatelse er innhentet fra styret. I sommerhalvåret kan kjelker og sportsutstyr settes i fryseboks/sykkelrommet. Styret kan også bestemme hvordan rengjøring av alle fellesrom trapper og ganger skal skje.

2. RO

Det skal være nattero alle dager fra kl. 23-07.

Støyende aktiviteter, slik som for eksempel boring og banking skal begrenses til følgende tidsrom:

Hverdager:	kl.08.00 - 19.00
Dager før søndager og helligdager:	kl.09.00 - 16.00
Søndager og helligdager:	Ikke tillatt

Ved større ombygginger eller oppussinger som medfører støy, skal naboer informeres minst 14 dager før arbeidet påbegynnes. Varselet skal inkludere tidsramme for arbeidet.

Vis generelt hensyn til naboene og vis spesielt hensyn ved bruk av stereoanlegg, radio, TV, sang- og musikkøving, dataspill og ved tapping av vann (vaskemaskin og oppvaskmaskin). Naboer skal varsles god tid i forveien om fester.

3. PARKERING

Biler tilhørende sameiere som disponerer garasje skal ikke parkeres på gårdsplassen. Biler tilhørende sameiere som ikke disponerer garasje, kan styret anviser egen parkeringsplass på gårdsplassen. Parkering på gårdsplassen er kun tillatt innenfor de oppmerkede p-plasser. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplassene.

Ved snøfall må bilene stå i gaten, slik at brøytemannskapene kommer frem. Lar ikke dette seg gjøre, må de som disponerer parkeringsplass selv besørge snømåking av sin plass. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på sameiets gressplener. Parkering foran garasjer og bygninger er ikke tillatt.

Biler som tilhører besøkende skal parkeres på gaten. Eiere og leietakere plikter å opplyse besøkende om dette. I forbindelse med av-/pålessing er det lov å parkere foran bygningene i inntil 1 time. Alle som bruker bil på eiendommens grunn skal vise hensyn særlig mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Biler skal ikke stå med motoren i gang.

4. RENGJØRING

Banking av møbler, tepper, tøy, sengeklær m.m. må bare foregå på gårdsplassen eller tørkeplassen. Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy. Småvask kan tørkes på balkongene, men skal henges så lavt at tøy ikke er synlig utenfra. Det må ikke henge vasketøy eller annet på tørkeplassen på søndager og helligdager.

5. SØPPEL

Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene. Påse at lokk på søppelkassene lukkes helt. Dersom lokket ikke kan lukkes helt, skal det ikke legges mer søppel i søppelkassene før de har blitt tømt. Beboere anmodes om å anskaffe søppelsekker med spesielle merkelapper for ekstra avfall. Merkelapper for søppelsekker fås kjøpt på nærmeste bensinstasjon.

En søppeldunk er for papp og papir. Disse skal kun benyttes til det og ikke fylles så mye at lokkene ikke kan lukkes helt igjen.

6. MATOS

Leilighetens inngangsdør skal ikke benyttes som ventilasjonskanal. Over komfyr tillates kun brukt avtrekksvifte med kullfilter. Matos og lignende skal ikke føres inn i ventilasjonsanlegget eller ut gjennom lufteventiler ved hjelp av vifter eller lignende anordninger.

7. HUSDYRHOLD

Hund og katt skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Det er eieren av husdyrets ansvar å sørge for at det ikke oppstår lukt eller annen sjenanse som følge av husdyrholdet. Avføring fra hund eller katt skal fjernes umiddelbart. Før anskaffelse av hund eller katt skal styret meddeles og kan nekte dette hvis det medfører spesielle ulemper for andre beboere (for eksempel allergi). Gjentatte brudd på regler om husdyrhold vil medføre at retten til å holde hun eller katt mistes.

8. LÅSING AV DØRER OG UTEBELYSNING

Dører til oppganger, kjellere og boder skal alltid være låst.

Utvendig lamper tennes ved mørkets frembrudd og skal ikke stå på når det er lyst ute.

Lyset i kjeller skal slukkes etter besøk.

9. LYSPÆRER I OPPGANGENE

Beboere i de to leilighetene i hver etasje, er ansvarlige for å skifte lyspærer i oppgangen i sine respektive etasjer.

Lyspærer finnes i tavlerommet i kjelleren. Hvis det er tomt, si fra til styret.

10. DUGNAD

Det avholdes normalt en dugnad om våren og en om høsten. Det innbetales ekstra fellesutgiftene med kr. 1000,00 per seksjon per år. Denne innbetalingen tilbakebetales med kr. 500,00 per seksjon for hver av de to dugnadene det deltas på.

11. TRIVSEL

Vær mot din nabo slik du vil din nabo skal være mot deg!

VEDTEKTER

Boligsameiet Vassfaret 2-4

(sist oppdatert i sameiermøte april 2011, februar 2014 samt ekstraordinært sameiermøte 25. juni 2014)

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1 – 1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Vassfaret 2-4. Sameiet består av 12 boligseksjoner av elendommen gnr. 33, bnr. 1277 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæringen datert 19.9.1984 og tinglyst den 6.9.1984.

Sameiet er fordelt med:

8 seksjoner hver på 83/1028 andeler og

4 seksjoner på hver 91/1028 andeler

til sammen 12 seksjoner med 1028/1028 andeler.

§ 1 – 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2 – 1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Bruksenheten vil ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2 – 2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3, 2-4 og 2-5.

§ 2 – 3 Forbud mot juridiske personer som sameiere

Bare fysiske personer kan være sameiere.

§ 2 – 4 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon må meldes styret til godkjenning.

§ 2 – 5 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 2 – 6 Fasade- og andre utvendige endringer

Alle fasade og andre utvendige endringer, slik som skifte av vinduer og markiser, som sameierne ønsker å utføre, krever samtykke fra styret eller generalforsamlingen.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3 – 1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Innkallelser, referat til årsmøter, ekstraordinære sameiermøter, div. saker kan sendes ut via E-mail/post etc. til den enkelte sameier.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3 – 2 Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3 – 3 Stemmerett – Fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3 – 4 Oppgaver og arbeidsformer

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Eventuelle ekstraordinære sameiermøter skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll og alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

§ 3 – 5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som er nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- h) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4 – 1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå i forvaltning av sameierens felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. De skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4 – 3 Stemmereglene – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilsted. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4 – 4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5 – 1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen skal ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 5 – 2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved tilkobling/frakobling av ildsted til pipeløp skal det benyttes fagfolk. Hvis ikke kan dette medføre eventuelt erstatningskrav fra sameiet til den enkelte sameier. Styret skal informeres om arbeid vedr. ovennevnte.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglene indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5 – 3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5 -4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5 -5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Dersom det er motstrid mellom husordensreglene og vedtektene, går vedtektene foran.

§ 5 – 6 Garasjer
Sameiet har fem garasjeplasser. Garasjene er sameiets felleseie. Styret er ansvarlig for utleie og fordeling av garasjer i henhold til nedenstående regler.

Søknad om garasje skal skje skriftlig pr. e-post til styret. Søknaden skal inneholde navn, adresse, leilighetsnummer og telefonnummer til sameier/søker.

Sameierne, som bor i gården, har fortrinnsrett til å leie garasje i sameiet.

Styret fordeler garasjene etter venteliste, beregnet fra dato en har satt seg på venteliste, se dog avsnitt 7 og 8 nedenfor.

Styret sender bekreftelse på e-post når sameier/søker er satt på venteliste.

Når en garasje blir ledig som følge av flytting eller oppsigelse av leieforholdet, tildeler styret garasjeplass til den som står øverst på ventelisten.

Garasje nr. 5 er mindre enn garasjene 1 - 4. Dersom garasje nr. 5 blir ledig, jf. ovenfor, og den som står øverst på ventelisten har bil som ikke kan parkeres i denne garasjen, kan styret omdisponere garasjeplassene. Leietaker til en av de øvrige garasjene som har bil som passer i garasje nr. 5, kan da pålegges å bytte garasje til nr. 5. Styret skal fortrinnsvis pålegge den som har hatt garasjeplass kortest tid å bytte til garasjeplass nr. 5. Slik omdisponering når en garasjeplass blir ledig, kan også skje til fordel for leietaker til garasje nr. 5, dersom han i løpet av leieperioden har gått til anskaffelse

av større bil som nevnt. Den som står øverst på ventelisten får da tildelt garasje nr. 5, ev. annen garasje etter omdisponering som nevnt foran.

Dersom garasje nr. 5 blir ledig, og verken eksisterende leietakere eller den som står øverst på ventelisten, har bil som kan parkeres i garasje nr. 5, tildeles garasjen til den neste på ventelisten som har bil som passer. Sameler/søker som i slikt tilfelle ikke får tildelt garasje, beholder sin plass øverst på ventelisten.

Leieforholdet reguleres for øvrig av særskilt leieavtale som er utarbeidet av styret, og som inngås mellom styret og leietaker av garasje ved oppstart av leieforholdet.

Dersom den som står øverst på ventelisten takker nei til tilbudt garasjeplass, blir vedkommende strøket fra ventelisten. Dette gjelder dog ikke i de tilfeller som nevnt i avsnitt 8 ovenfor.

Styret kan gi sameier som disponerer garasje, rett til å få sin garasjeplass tilbake, etter en (1) periode med annet bosted. Det samme gjelder sameier som får tildelt garasjeplass i løpet av en (1) periode med annet bosted. Denne retten bortfaller dersom perioden med annet bosted overstiger 12 måneder. Sameier skal skriftlig søke styret om dette før han flytter ut, evt. ved tildeling av garasjeplass. Styret disponerer garasjen i fraværperioden.

Hvis det er ledige garasjer som følge av at ingen av sameierne ønsker å leie garasje, kan styret leie garasjene ut til leietakere i sameiet og dernest til andre.

Gjensidigoppsigelsestid for garasjene er 1 måned fra den 1. i måneden.

Gyldige grunner for oppsigelse er fra styrets side:

En sameier ønsker å leie garasje og garasjen leies ut til en ikke-sameier, jf. avsnitt 12 ovenfor.

Garasje benyttes ikke til parkering av bil i bruk.

Mislighold av betaling.

Fremleie av garasje er ikke tillatt.

Frivillig bytte av garasjeplass mellom leietakere, er tillatt i leieperioden. Slikt bytte meldes skriftlig til styret pr. e-post.

Leien fastsettes av årsmøtet. Det kan fastsettes ulik leie for sameiere og ikke-sameiere.

§ 5 – 7 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5 – 8 Fravikelse

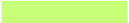
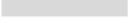
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret

kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5 – 9 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

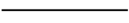
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

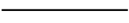
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg
	3060 - Vegetasjonsskjerm

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

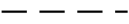
 930 - Reguleringslinje

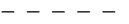
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

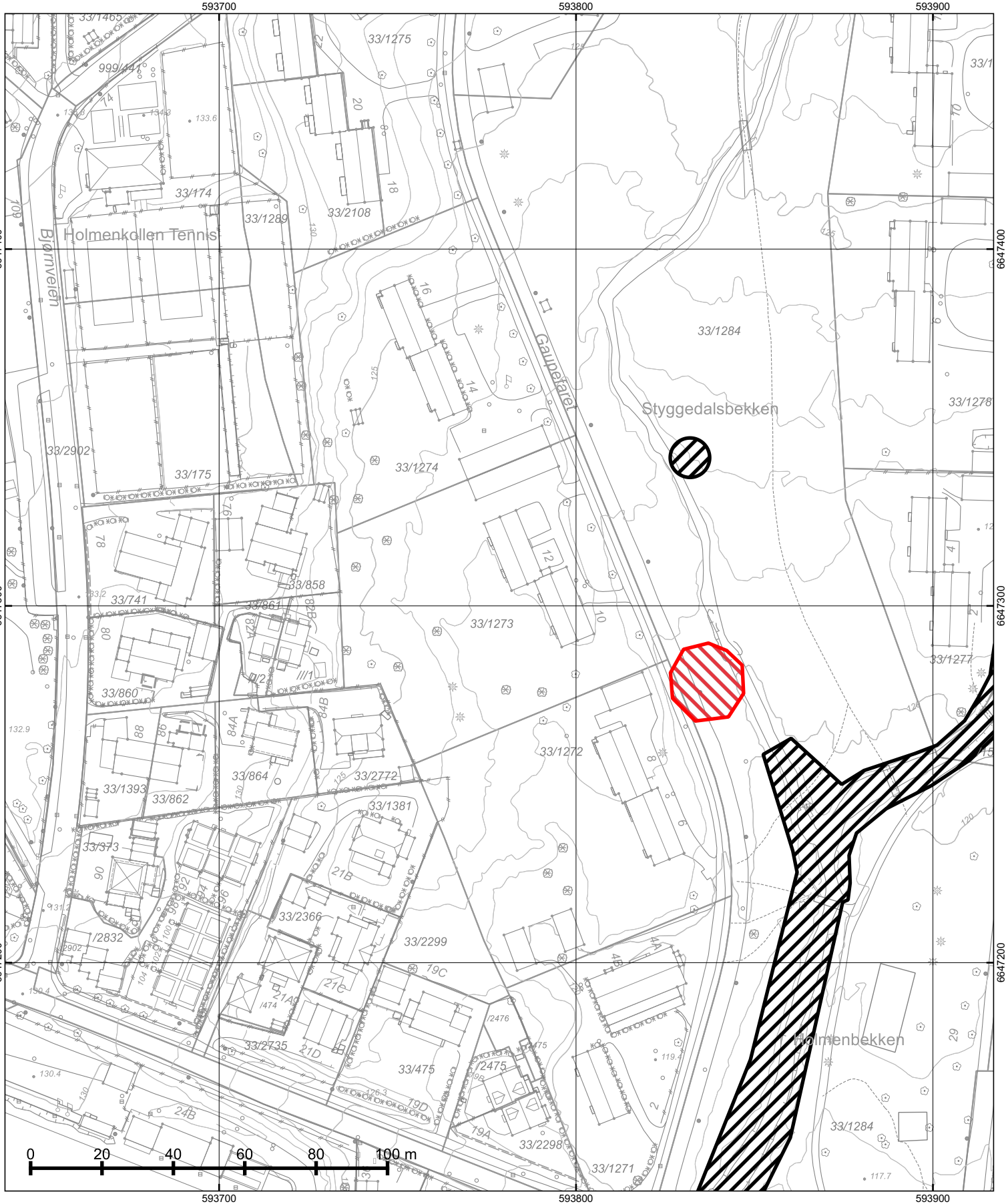
 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.02.2024

Bruker: hkn

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 318593/ 86484809

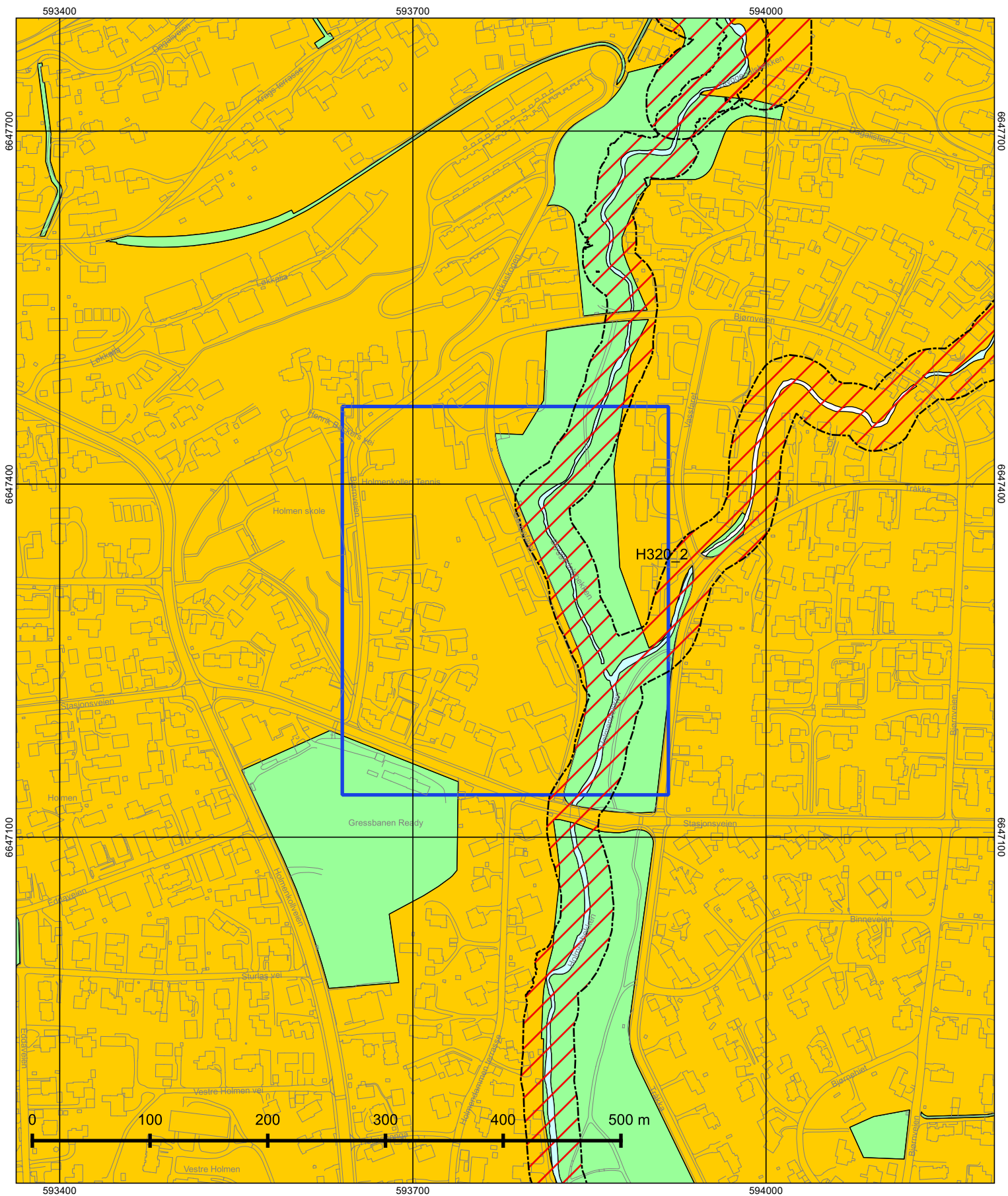
Adresse: GAUPEFARET 12

Gnr/Bnr: 33/1273

Deres ref.: 18713/
WM264_10_3000033

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 07.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 318593/86484809

Deres ref.: 18713/ WM264_10_3000033

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

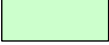
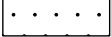
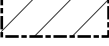
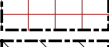
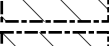
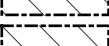
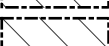
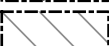
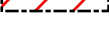
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



594000
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4801

Vassfareet og Gaupefareet. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Vedtaksdato: 22.10.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201302172](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201302172

Dokumentet består av 3 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

§ 2 Formål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

Hensynssone

- Bevaring kulturmiljø

H570

§ 3 Hensynssone

Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, taktekking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 4 Bolig/Forretning

Forretning tillates kun i første etasje.

§ 5 Avkjørsel

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig.

Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

§ 7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

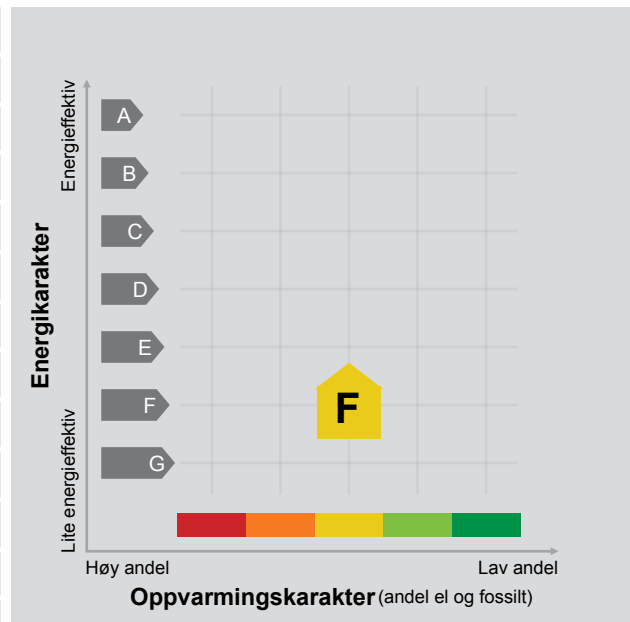
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

ENERGIATTEST

Adresse	Vassfaret 4
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1277
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	7be299f6-8795-4770-96f2-926b68845a97
Dato	02.05.2024



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter 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 10 607 kWh pr. år

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

8 133 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 867 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen

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

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vassfaret 4
Postnummer: 0773
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 02.05.2024 17:46:54
Energimerkenummer: 7be299f6-8795-4770-96f2-926b68845a97

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 1277
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

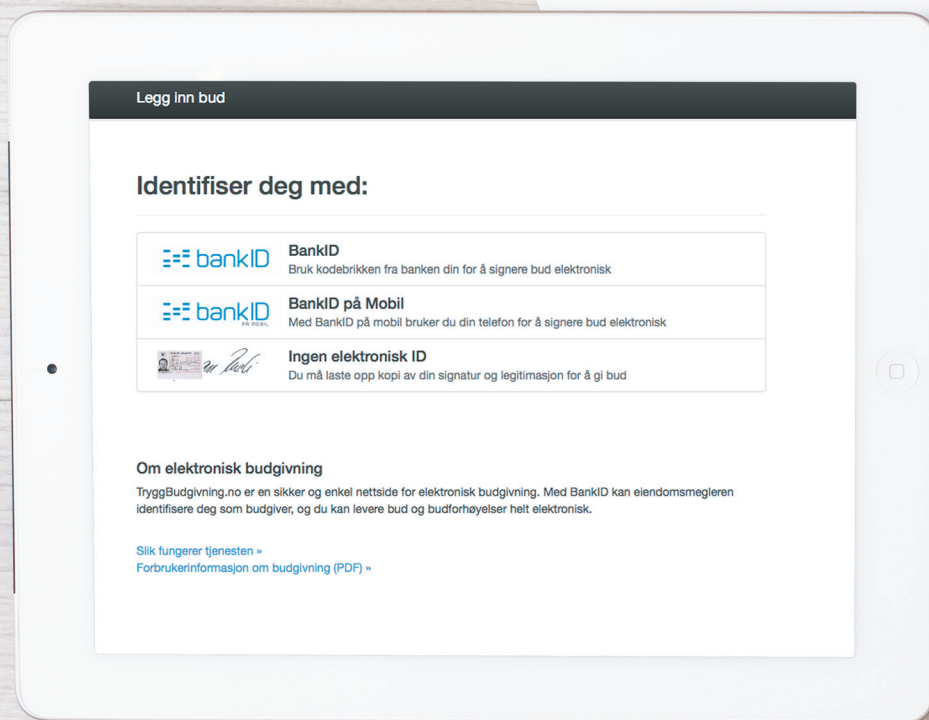
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

王

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/264/600005060/zsraicleoi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no