



Æ

Alunsjøveien 36G

0957 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	116
Kort om oss	185

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Alunssjøveien 36G, 0957 Oslo

MATRIKKE

Gnr. 93 Bnr. 659 Snr. 7 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 125 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 120 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38 kvm

AREAL

Primærrom: 98 kvm, Bruksareal: 125 kvm, BRA-i:120 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 38 kvm

Vedlagte plantegninger er 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

2010

TOMT

Eiet tomt 3481 kvm

PRISANTYDNING

7 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 08.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 55 311,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 005 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 722,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, bredbånd, garasje, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift/vedlikehold, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

EIER

Wenche Jørgensen Atle Kristiansen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Alunssjøveien 36G i Lillogrenda! Dette er en skjult perle helt inntil skogen med fantastiske turmuligheter hele året, badevann i umiddelbar nærhet, sykkelavstand til sentrum og en drøm for småbarnsforeldre med veibom inn til grenda som sørger for at hele området er bilfritt.

Rekkehuset går over to/tre etasjer og består av bl.a. en stor og lys stue med utgang til markterrasse, kjøkken med åpen løsning, separat toalettrom, tre soverom, flislagt badetrom og entré. Boligen er gjennomgående med meget gode lysforhold.

Flere barnehager i området og gangavstand til både Ammerud barneskole og Apalløkk ungdomsskole. Gangvei til Ammerud T-banestasjon.

Boligen har et uinnredet loftareal på ca. 22 kvm. Antatt mulighet for utbygging av loftet. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

PARKERING

Det medfølger bruksrett til to parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg. Mulighet for montering av ladeboks. Sportsbod i bakkant av den ene plassen. Utendørs gjesteparkeringsplasser. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Rekkehuset er en del av Lillogrenda, et populært og svært

familievennlig boligfelt som bokstavelig talt ligger på grensen til marka. Her vil du bo i stille og fredelige omgivelser innenfor gangavstand til skoler på alle trinn, i tillegg er forretninger, kjøpesenter og T-bane rett i nærheten.

Nettopp nærheten til marka er kanskje en av de fremste fordelene, her kan du i praksis rusle rett ut i skogen som starter bare et fåtall meter fra ytterdøren. Legg gjerne turen gjennom skogen ned til Vesletjern for en morgendukket, eller ta med barna opp til vakre Alunsjøen. Året gjennom byr Lillomarka på enorme turmuligheter, blant annet er Lilloseter Sportsstue innenfor 45 minutters gange i lysløype i nydelige omgivelser. Lysløypen starter på Ammerud og strekker seg kilometervis vest- og østover. Et omfattende vei og løypenett fortsetter videre inn i Nordmarka mot utallige markastuer, ypperlige for både fotturer, sykling eller med skiene fastspent vinterstid. Den nylig renoverte Grorudparken like nedenfor er nå et flott parkområde med andedam, kunstige elver og fine gangveier samt dekorativ belysning etter mørkets frembrudd. Hit kan du ta meg deg grillen på gode sommerdager, eller rusle en rolig kveldstur om du vil. Verdt å nevne er den fantastiske klatretunnelen som byr på utfordringer for både små og store klatrere, nyoppført pumtrack ved Ammerud skole og tuftpark ved Apalløkka skole.

For barna er den enkle skoleveien et stort pluss; Ammerud skole med trinn fra 1. til 7 ligger cirka kilometeren østover gjennom nabolagets interne smågater, mens Apalløkka ungdomsskole er bare 300 meter unna nedenfor. I tillegg er det flere barnehager i nærområdet. Ved ungdomsskolen ligger også Apalløkkahallen med Greibanen, tilholdssted for Ammerud Håndball, Ammerud Basket og SF Grei som til sammen representerer et godt aktivitetstilbud for unge i området. Veien er heller ikke lang til Grorudbanen og Grorud idrettsforening. I sum er idrettstilbudet for unge svært mangfoldig og inkluderer blant annet fotball, ski, håndball, basket, turn og orientering, med mer. For innendørs trening er Grorud Sportssenter ved nærsenteret, SATS eller Bare Trening på Kalbakken gode alternativer. Nordtvedt bad med 25 meter bassenglengde ligger også kun et raskt kvarters gange unna.

Nærbutikkene KIWI og REMA1000 ligger begge like nedenfor og er enkle å svinge innom på vei hjem i hverdagen. Joker Kalbakken har på sin side søndagsåpent. I tillegg finner du søndagsåpen Narvesen, samt familiefavoritten Peppes Pizza like ved T-banestasjonen.

Større shoppingmuligheter er det på Grorud Nærsenter som inneholder en rekke forretninger og servicetilbud, inkludert Meny, ett av Vinmonopolets utsalg, bank, apotek og serveringssteder. Senteret er lett tilgjengelig innenfor sykkelavstand, ett stopp unna med T-banen eller med egen bil ved neste avkjøring fra Trondheimsveien. Det er også kort vei til Kalbakken, Linderud, Storo og Stovner Senter, alle med et godt og variert utvalg.

TOMT

Eiet tomt, 3481 kvm

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sokner til Ammerud barneskole og Apalløkka ungdomsskole. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig kommunikasjon:

T-banestasjonen med linje 4 og 5 er få minutters gange unna og lett tilgjengelig ved avkjøringen fra Trondheimsveien nedenfor. Banen har opptil åtte avganger i timen som tar deg inn til Jernbanetorget på 19 minutter. I motsatt retning tar banen deg til Stovner og Vestli på henholdsvis seks og åtte minutter. Det stopper i tillegg flere busser i Trondheimsveien, deriblant Flybussen til og fra Gardemoen. I tillegg passerer lokalbuss 62 i nabolaget og frakter deg raskt bort til Grorud som er endestasjon for en rekke bussruter videre ut i de fleste himmelretninger:

- Rute 31: Grorud - Jernbanetorget - Snarøya.
- Rute 66: Grorud - Furuset - Helsfyr.
- Rute 68: Grorud - Alfaset - Helsfyr.
- Rute 79: Grorud - Haugerud - Tveita - Bøler - Skullerud - Holmlia.
- Rute 31 er også nattbuss med halvtimes-avganger natten gjennom.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Total BRA: 125 m².

Første etasje:

- BRA: 51 m².
- BRA-i: 49 m²: (Entré, toalettrom, kjøkken og stue)
- BRA-e 2 m²: (Bod)

Andre etasje:

- BRA: 49 m².
- BRA-i 49 m²: (Trapperom, bad/vaskerom, soverom og gang)

Uinnredet loft:

- BRA-i: 22 m².
- ALH (ikke måleverdig areal): 9 m².

TBA (Terrasse- og balkongareal): 38 m².

Kjeller: 3 m². (Bod).

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

godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Moderne rekkehus over to plan, oppført i 2010 som er en del av Lillogrenda Boligsameie II. Sameiet består av 16 seksjoner og utfører vedlikehold på felles bygningsdeler.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Ammerud. Det er tilhørende 2 parkeringsplasser i lukket fellesgarasje. I inngangspartiet er det et åpent vedskjul og en bod.

1 etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue m/trapp. Utgang til terrasse.

2 etasje: Trapperom, bad/vaskerom og 3 soverom. Det er garderobenisje på ett soverom.

Loft: Uinnredet loftsrom med adkomst via luke.

Oppbevaringsplass.

Taktekkingen er antatt av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende beiset bordkledning. Kompakt tak med sperrekonstruksjon. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør med glassfelt. Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Følgende har fått TG2:

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er flere riss i skålservanten. Det er ikke avdekket spalte under sisternekassen eller waterguard. Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen.

Servanten må skiftes ut for å få TG1/O. Forholdet er ikke prekært og det er ikke beregnet kostnad for dette forholdet. Det må etableres en spalte i sisterner-kassen bak under wc så lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke avdekket spalte under sisternekassen eller waterguard. Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen.

Det må etableres en spalte i sisterner-kassen bak under wc så eventuelt lekkasjevann synliggjøres. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet strøm-nettet med stikkontakt. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Følgende har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

For å lukke avviket kan det anskaffes et brannslukningsapparat.

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

PRIMÆRROM

Primærrom: 98 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom, bad/vaskerom, tre soverom og gang.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 125 kvm

Standard

STANDARD

Overflater på innvendige gulv:

gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige oppholdsrom.

Overflater på innvendige vegger:

malte plater, enkelte vegger med tapet. Sprutplate over kjøkkenbenk.

Overflater på innvendige himlinger:

med malte plater. Downlights i himling i baderom.

Baderom:

Flislagt gulv med varme, flislagte vegger og downlights i himling. Baderomsinnredningen består av dusjhjørne med svingbare glassdører, servant over innredning, speil på vegg og vegghengt toalett. Skyvdedørsgarderober med som skjuler varmtvannstank (ca. 200 liter fra 2009) og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass.

Hvitevarene består av mikrobølgeovn, komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt vaskekum i rustfritt stål, samt ventilator over kokesone.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Alunnsjøveien 36 A-J - Oppføring av rekkehus over parkeringskjeller - Tidligere adresse: Tjernveien 12

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i entré og bad, supplert med vedovn i 1 etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 1 487,- per 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 722,- pr.mnd.
Kabel-TV, bredbånd, garasje, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift/vedlikehold, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Månedlige felleskostnader og strøm etter eget forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Andel formue: kr. 55 311,-
Andel gjeld: kr. 0,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 86007005

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 604 136,- Som sekundærbolig Kr. 6 095 715,-

SAMEIE

Sameie: Lillogrenda Boligsameie III, Orgnr: 997073010

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr 93 bnr 660 i Oslo kommune. Hver boligseksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

FORRETNINGSFØRER

Enqvist Boligforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Følgende medfølger ikke:

- Gardinstenger i 2. etasje
- Skoskap i entré
- Kommoder

Sikringsskap i entré. Kursfortegnelse i skap.

Hovedsikring på 32 amperé. 9 kurser sikret med jordfeilautomater

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i vaskeromsdel på badet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt.

Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Røykvarslerer montert i begge etasjer.

Husbrannslange montert under kjøkkenbenk

ANNET

Det foreligger privat avtale om forkjøpsrett. Innen to timer etter budaksept har nåværende eier rett til å tre inn i avtalen. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Boligen disponerer råloft med antatt mulighet for ombygging til loftsstue/boligareal. De aller fleste boenhetene i sameiet har

innredet loftet med adkomst via fullverdig innvendig trapp og takvinduer. En ev. utbygging må informeres styret og søkes til Plan- og Bygningsetaten.

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 beslutes 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.

2009/452271-1/200 Erklæring/avtale

23.06.2009

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:658

Bestemmelse om parkering

Rett til biloppstillingsplass/garasjeplass.

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-93/660

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/452271-2/200 Erklæring/avtale

23.06.2009

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:93 Bnr:659

Bestemmelse om parkering

Rett til biloppstillingsplass/garasjeplass.

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-93/660

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/452271-6/200 Erklæring/avtale

23.06.2009

Gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal.

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo

kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: 0301-93/660

Gjelder denne registerenheten med flere

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

UTLEIE

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

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

VEI/VANN/KLOAKK

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

REGULERING

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

Ammerudveien 20 - 22 - Detaljregulering til nytt offentlig

ettersyn - Boligprosjekt

Saksnummer: 201602519 - Reguleringssak. Mottatt sak:

22.02.2016

Fredensborg bolig AS foreslår å omregulere Ammerudveien 20 og 22 fra industri til bolig og noe næring med strøktjenlige funksjoner (forretning/bevertning/annen privat eller offentlig tjenesteyting). Foreslåtte høyder tilsvarer ny bebyggelse på 6-9 etasjer pluss takoppbygg. Hensikten er å tilrettelegge for transformasjon av planområdet fra næring til et urbant nabolag som styrker området rundt Ammerud T-banestasjon som inngangsport til Ammerud. Det vil etableres boliger som omkranser et stort felles gårdsrom, forplass med strøktjenlige funksjoner og en snarvei gjennom området fra Lilloseterveien til Ammerudveien. Planen legger også til rette for en fremtidig utvidelse av fortau og sykkelfelt. Plan- og bygningsetaten mener at en utvikling med utadrettet næring, torg og boliger her i utgangspunktet er egnet, men mener at bebyggelsen som foreslås er altfor massiv, og at forslaget ikke evner å videreutvikle de gode kvalitetene stedet har. Planforslaget er derfor også i strid med kommuneplanens forutsetninger for økt tetthet i stasjonsnære områder, jf. § 11.2, punkt 3, og er også i strid med krav til støy, jf. § 7.1, punkt 3a. Plan- og bygningsetaten

anbefaler ikke forslaget.
For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201602519>

Ammerudveien 43 og 45 - Planforslag til ny høring- Riving og oppføring av sykehjem og omsorgsboliger
Saksnummer: 201513692 - Regulerings sak. Mottatt sak:
01.10.2015
Status: Planforslag

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo foreslår å omregulere Ammerudveien 43- 45 fra pleiehjem og boligbebyggelse til helse- og omsorgsinstitusjon. Planforslaget legger til rette for å oppføre et større og mer moderne sykehjem og omsorgsboliger, som vil gi en samlet kapasitet på henholdsvis 120 sykehjemsplasser og 135 boenheter. Det legges til rette for en bebyggelse på 8 etasjer, inkludert 2 underetasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med noen forbehold; Forslagsstiller må redusere trafikkarealene i nordså mye som mulig, tverrbygget må få en bredere utforming, forbindelsen mellom deler av utearealene må styrkes og reguleringsbestemmelsene må bearbeides for å ivareta intensjonene i planforslaget. Hensikten med forbeholdene er å ivareta sykehjemmets møteplassfunksjoner, å sikre god bokvalitet, større uteoppholdsarealer på terreng og en enklere geometrisk utforming av bygningene. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrevet

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201513692>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 195 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 800 000,-))

kr 196 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 996 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 005 450,- (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:

Provisjon: kr. 50 000,-

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 950,-

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0052

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

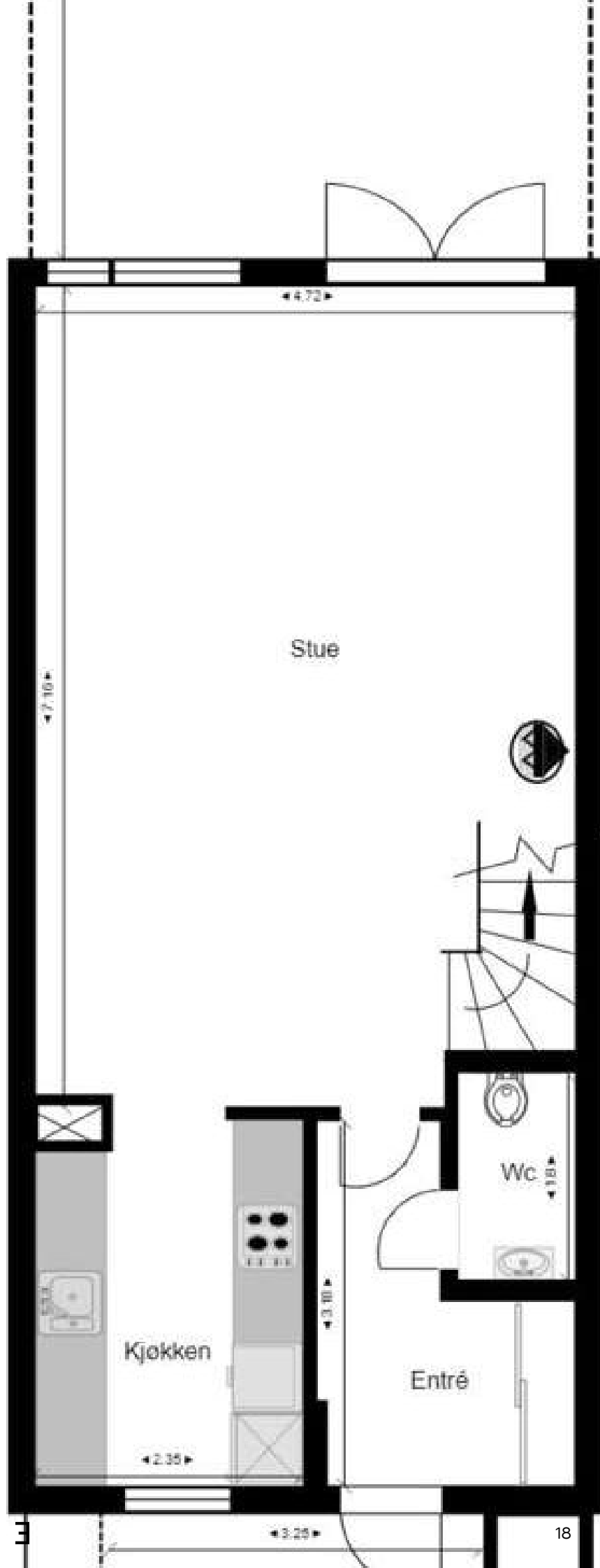
Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

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

DITT NYE
HJEM?







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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

Kommen
til visning









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



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

















Premium rådgivning lønner seg

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

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























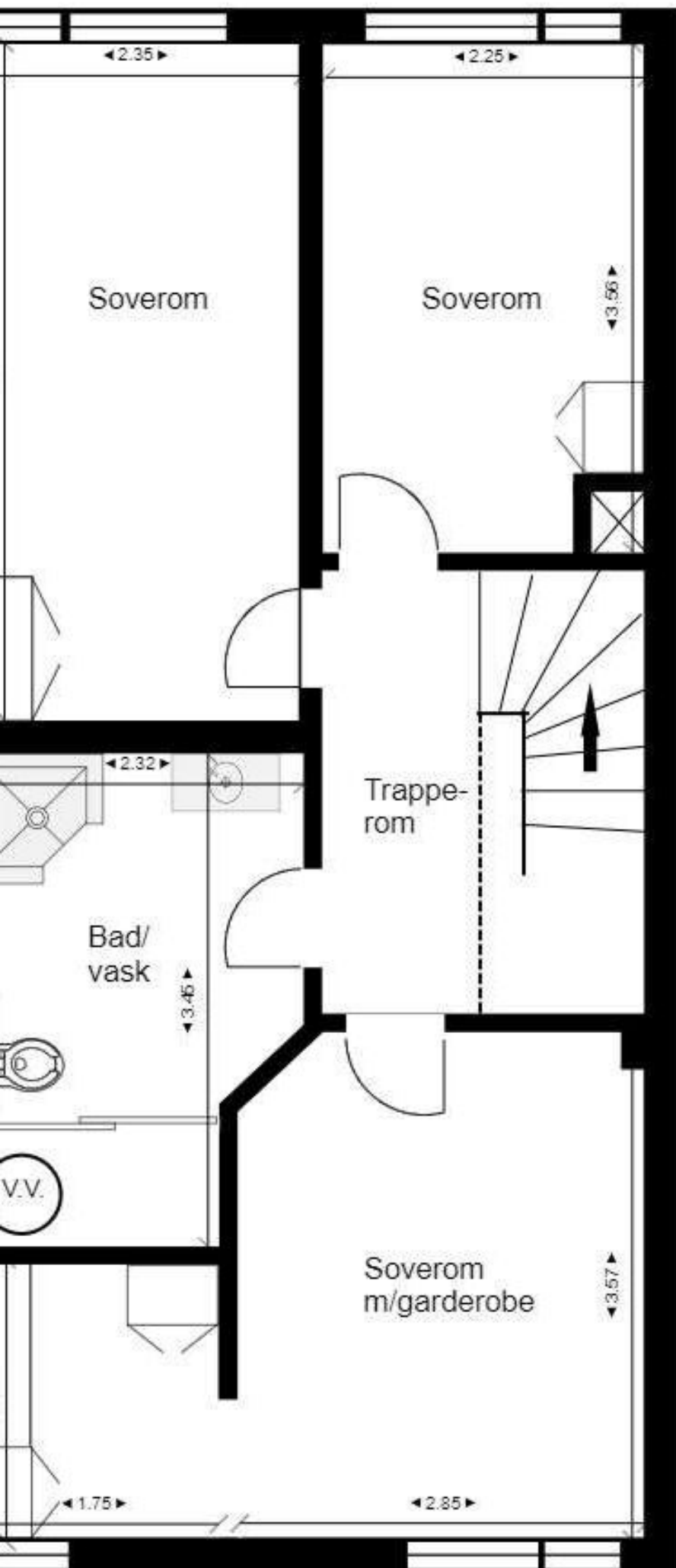












Alunnsjøveien 36G- 2 etasje
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
 v/Nils Fosberg
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
 19.02.20



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

EIE eiendomsmegling





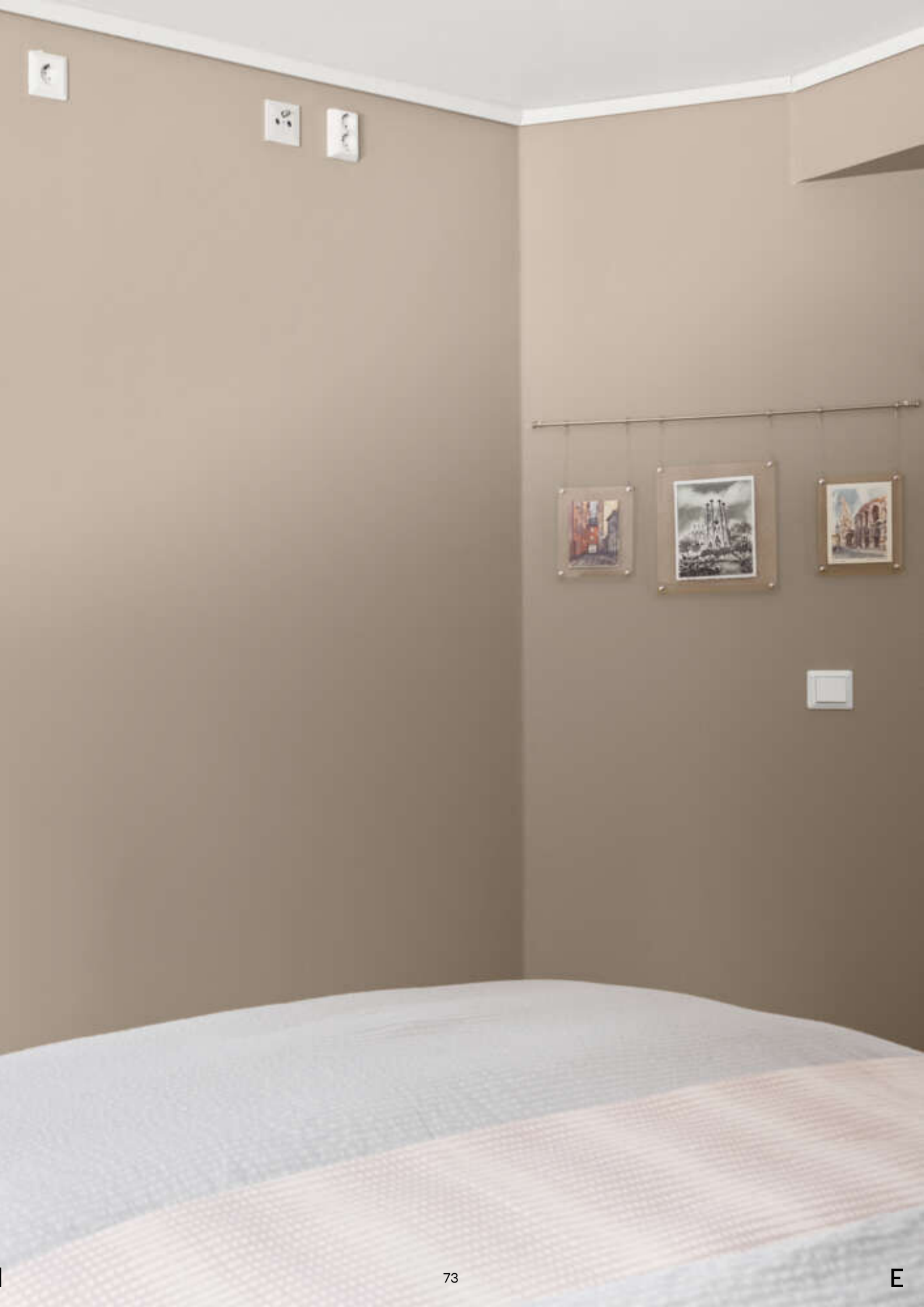






















































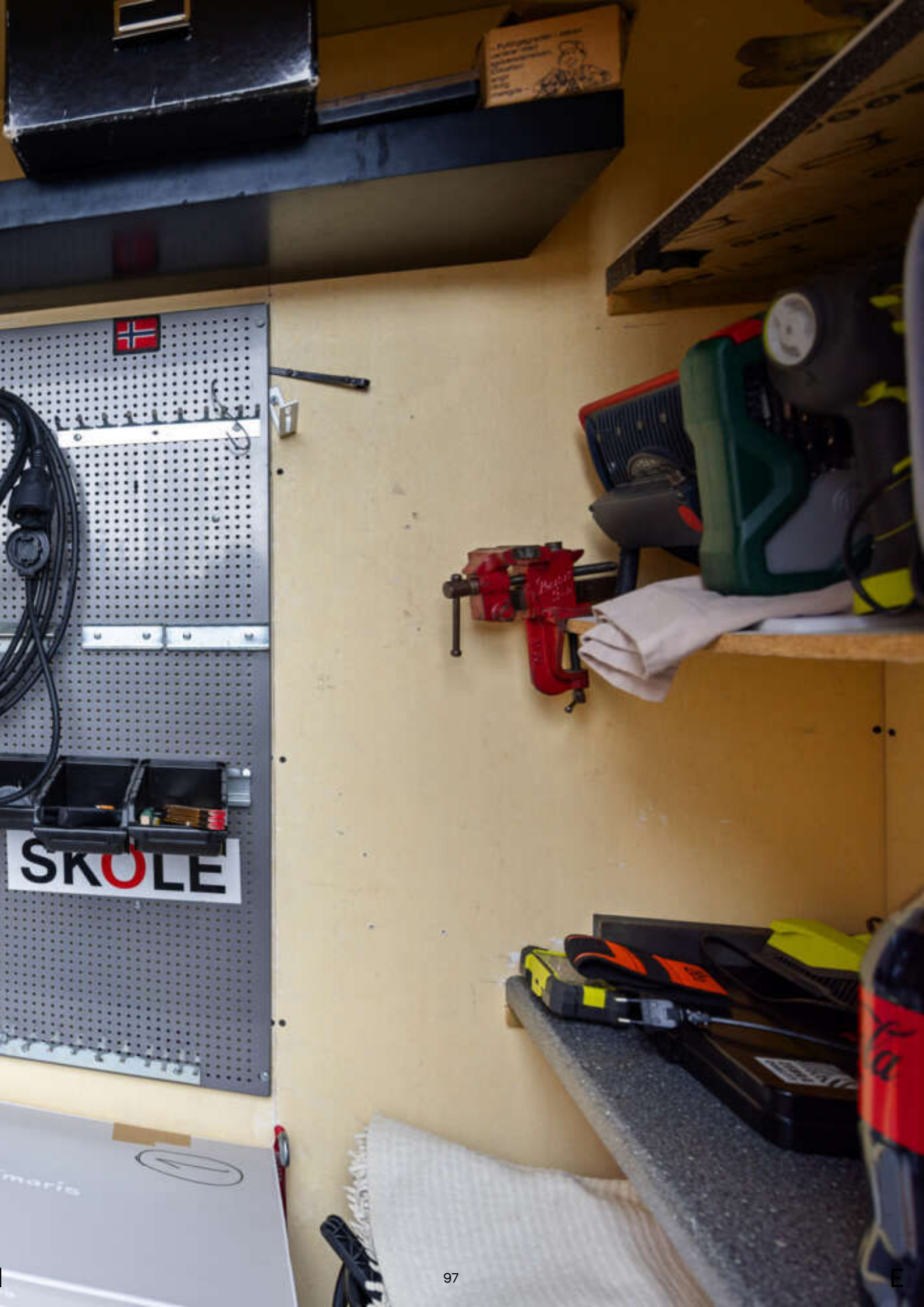


**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



























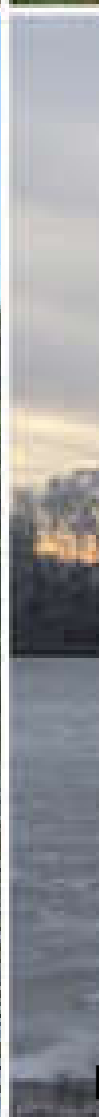














INFORMASJON & DOKUMENTER





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 14.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701105-86
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Emil Ager-Wick

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALUNSJØVEIEN 36 A-J	Eiendom:	93/651/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ALUNSJØVEIEN 36 A-J

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurensset grunn

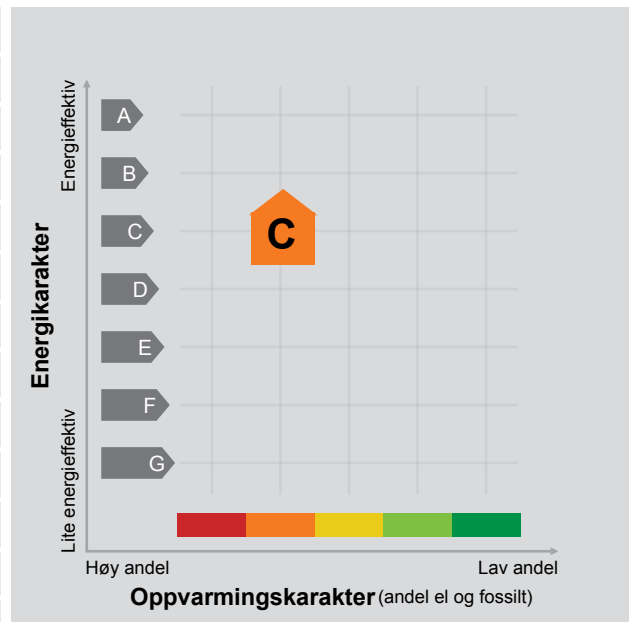
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2011 av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

ENERGIATTEST

Adresse	Alunsjøveien 36G
Postnummer	0957
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	660
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300109857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0486d86c-5407-4578-8dd4-96e1317030b0
Dato	14.02.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

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

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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: Alunnsjøveien 36G
Postnummer: 0957
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.02.2024 6:25:59
Energimerkenummer: 0486d86c-5407-4578-8dd4-96e1317030b0

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 660
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300109857

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

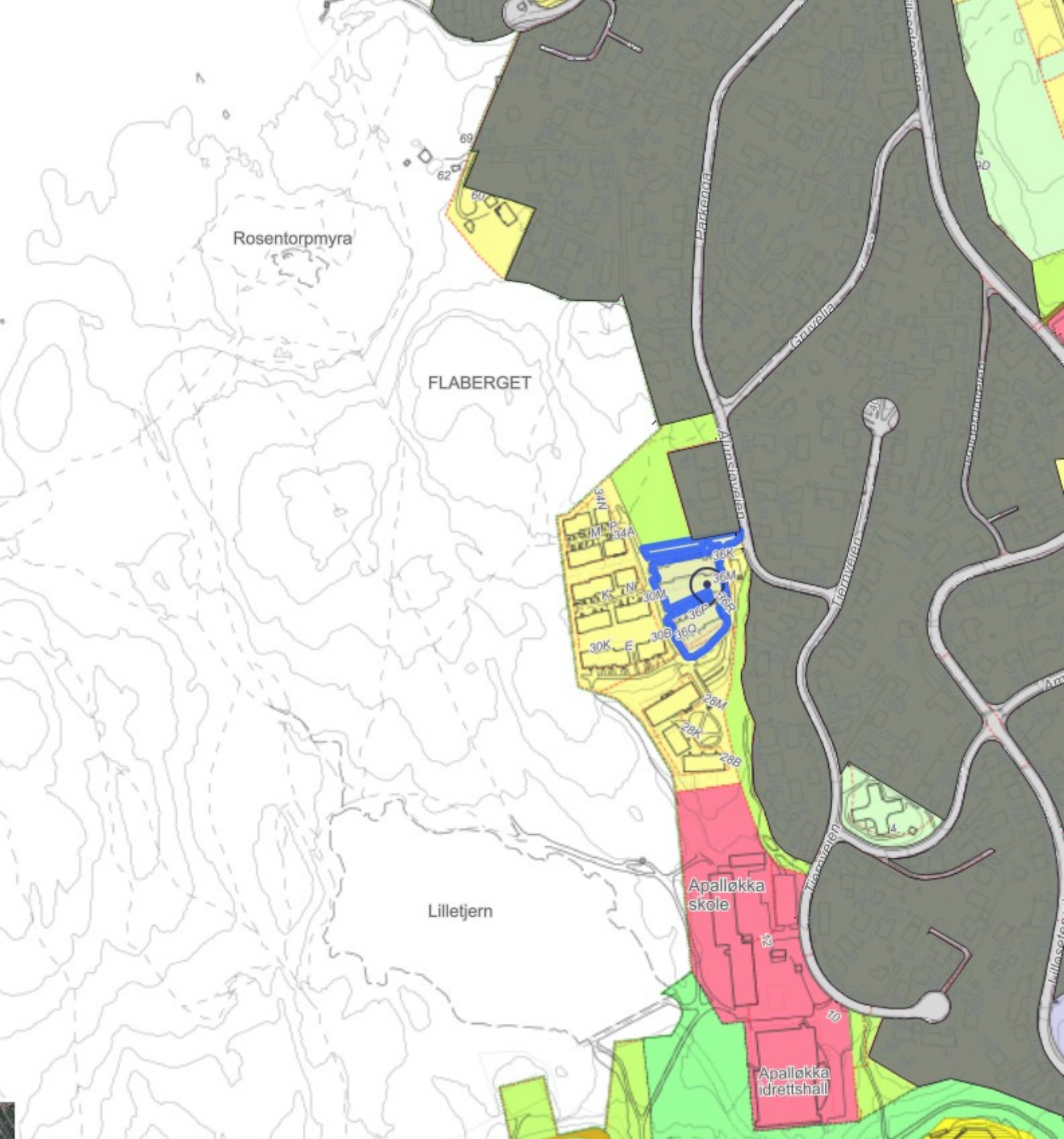
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





Tilstandsrapport

📍 Alunsjøveien 36 G, 0957 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 660, snr. 7

Areal (BRA): Rekkehus 125 m²



Befaringsdato: 08.02.2024

Rapportdato: 27.02.2024

Oppdragsnr.: 13743-1533

Referansenummer: EL1314

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne rekkehus over to plan, oppført i 2010 som er en del av Lillogrenda Boligsameie II. Sameiet består av 16 seksjoner og utfører vedlikehold på felles bygningsdeler.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde på Ammerud. Det er tilhørende 2 parkeringsplasser i lukket fellesgarasje. I inngangspartiet er det et åpent vedskjul og en bod.

1 etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue m/trapp. Utgang til terrasse.

2 etasje: Trapperom, bad/vaskerom og 3 soverom. Det er garderobe-nisje på ett soverom.

Loft: Uinnredet loftsrom med adkomst via luke. Oppbevaringsplass.

Boligen holder god bruksstandard. I forhold til byggeår er det moderat bruksslitasje på overflater og utstyr.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med våtrom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er antatt av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende beiset bordkledning. Kompakt tak med sperrekonstruksjon. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør med glassfelt. Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Åpen markterrasse på ca 24m² med utgang fra stue.

Terrassebord som dekke.

Levegger i tre mot naboer.

Elektrisk markise og en uttrekkbar levegg montert

Vannkran.

Det er steinsatt inngangsparti på ca 14m².

Belysning og vannkran montert.

Det er bod på én side av inngangspartiet og åpent vedskjul på motsatt side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige oppholdsrom.

Veggene har malte plater, enkelte vegger med tapet. Sprutplate over kjøkkenbenk.

Himlinger med malte plater.

Gulv mot grunnen er støpt plate på mark fundamentert til faste eller komprimerte masser. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 1 etasje er det frittstående vedovn tilkoblet isolert stålpipeline.

Det er underlagsplate av ikke-brennbar materiale.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn. Det er åpne inntrinn.

Trappen har rekkverk og håndløper montert på vegg.

Innvendig er det malte glatte dører. Dør med glassfelt mellom mellom entré/stue i 1 etasje. Internett/tv.

Skyvedørsgarderobe entré.

Garderobeinnredning på stort soverom og garderoreskap på de to andre.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2010.

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

Veggene har fliser. Himling med malte plater.

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

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

Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett og dushjørne med glassdører.

Det er opplegg for vaskemaskin og

varmtvannsbereider i egen nisje med skyvedører.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med takhøye overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Nisje for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Separat toalettrom med flislagt gulv. Vegger med malte plater, en vegg med tapet.
Himling med malte plater.
Rommet er utstyrt med veggmontert wc og baderomsinnredning med servant.
Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.
Det er panelovn som varmekilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i garderobenisje på soverom.
Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad, toalettrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i vaskeromsdel på badet.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i entré og bad, supplert med vedovn i 1 etasje.

Sikringsskap i entré.
Hovedsikring på 32 amperé.
9 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse i skap.
Det er skjult el-anlegg i boligen.
Røykvarslere montert i begge etasjer.
Husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn for takstmannen
Dreneringen er fra 2010.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er svakt skrånende mot sør med gode avrenningsforhold.
Det er opparbeidet fellesområde med beplantning
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2010, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Rekkehus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 Etasje	49	2	0	51
2 Etasje	49	0	0	49
Loft	22	0	0	22
Kjeller	0	3	0	3
Sum	120	5	0	
Sum BRA	125			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

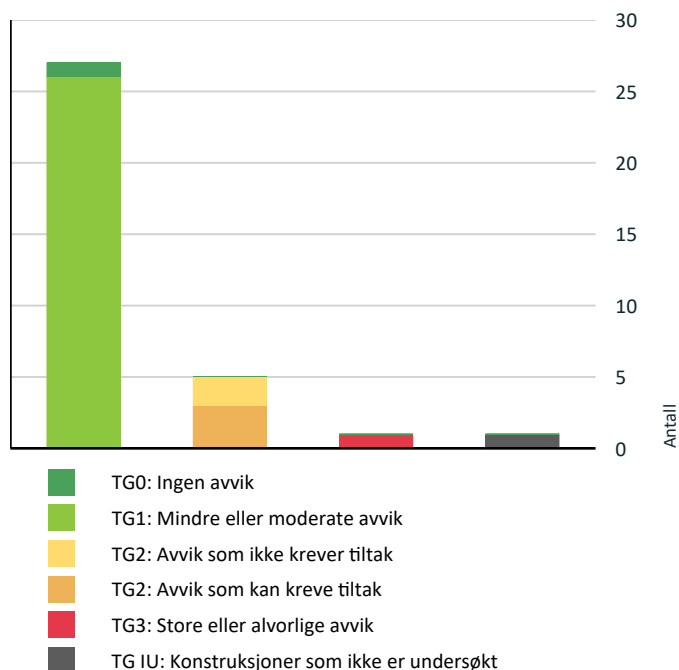
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

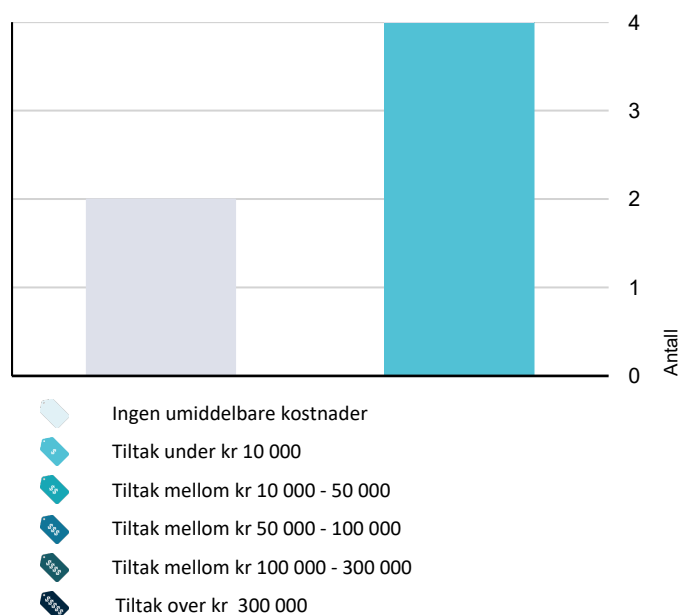
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2010

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er antatt av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og det var snødekket på befaringen.
Vurdert utfra alder og konstruksjon.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende beiset bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Kompakt tak med sperrekonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Det er malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt dobbelfløyet balkongdør i tre med glassfelt

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen markterrasse på ca 24m2 med utgang fra stue.
Terrassebord som dekke.
Levegger i tre mot naboer.
Elektrisk markise og en uttrekkbar levegge montert.
Vannkran.

Det er steinsatt inngangsparti på ca 14m2.
Belysning og vannkran montert.
Det er bod på én side av inngangspartiet og åpent vedskjul på motsatt side.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med fliser i entré og 3-stavs parkett i øvrige oppholdsrom.
Veggene har malte plater, enkelte vegger med tapet. Sprutplate over kjøkkenbenk.
Himlinger med malte plater.
Overflater har kun normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt støpt plate på mark fundamentert til faste eller komprimerte masser.

! TG 1 Etasjeskillere

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og det er ukjent om bygget er oppført med radonsperre.
Området er av NGU beskrevet som "moderat til lav forekomst" av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radonmåling er ikke utført tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er pågående. Avsluttes medio mars 2024 i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

I 1 etasje er det frittstående vedovn tilkoblet isolert stålpipe.
Det er underlagsplate av ikke-brennbart materiale.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Det er åpne inntrinn
Trappen har rekkverk og håndløper montert på vegg.
Forskriftsmessig trapp. Noe vanlig bruksslitasje på trinn.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte glatte dører.
Dør med glassfelt mellom mellom entré/stue i 1 etasje.

! TG IU Andre innvendige forhold

Internett/tv.
Skyvedørsgarderobe entré.
Garderobeinnredning på stort soverom og garderoberom på de to andre.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en sprukket flis på veggen ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett og dushjørne med glassdører.
Det er opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider i egen nisje med skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er flere riss i skålservanten.

Det er ikke avdekket spalte under sistene-kassen eller waterguard. Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sistenen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Servanten må skiftes ut for å få TG1/0. Forholdet er ikke prekært og det er ikke beregnet kostnad for dette forholdet.

Det må etableres en spalte i sistene-kassen bak under wc så lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med takhøye overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Det er integrert microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Nisje for kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med flislagt gulv. Vegger med malte plater, en vegg med tapet.
Himling med malte plater.
Rommet er utstyrt med veggmontert wc og baderomsinnredning med servant.
Mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.
Det er panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke avdekket spalte under systernekassen eller waterguard. Det er krav til en løsning for å avdekke lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres en spalte i systerne-kassen bak under wc så eventuelt lekkasjevann synliggjøres. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i garderobenisje på soverom.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad, toalettrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i vaskeromsdel på badet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet strøm-nettet med stikkontakt
Varmtvannsbereider skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i entré og bad.
Det er supplert med vedovn i 1 etasje.

Årstall: 2010

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré.
Hovedsikring på 32 amperé.
9 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse i skap.
Det er skjult el-anlegg i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 El-anlegget er installert i 2010 ved oppføring av bygget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja El-anlegget er utført i 2010 ved oppføring av bygget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



! TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert i begge etasjer. Husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er husbrannslange i 1 etasje.
Det er krav til mobilt slukkeutstyr i begge etasjer.
For å lukke avviket kan det anskaffes et brannslukningsapparat til 6 -700 kroner.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Husbrannslange fra 2010
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn for takstmannen

! TG 1

Drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2010.

Det var snødekket rundt boligen ved befaringen og ikke mulig å avdekke fuksikringen.

TG er basert på alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamenteringen er ukjent.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er svakt skrånende mot sør med gode avrenningsforhold.

Det er opparbeidet fellesområde med beplantning

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2010, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje	49	2		51	38	
2 Etasje	49			49		
Loft	22			22		9
Kjeller		3		3		
SUM	120	5			38	9
SUM BRA	125					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Stue	Bod	
2 Etasje	Trapperom , Bad/vaskerom , Soverom , Gang		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Åpent areal består av markterrasse på 24m² og steinsatt inngangsparti på ca 14m².
Det er bod på 2,3m² ved inngangspartiet.

Det er skrå takflater på loftet.

Det er gangbart gulv med plater avgrenset med åpne knevegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	98	25

Kommentar

Rekkehus

Arealer i kjeller gjelder bod på ca 3m2
Med seksjonen følger også 2 parkeringsplasser i lukket fellesgarasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Wenche Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	660		7	3481 m ²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Alunsgjøveien 36 G

Hjemmelshaver

Atle Kristiansen 1/2
Wenche Jørgensen 1/2

Boligselskap

Sameiet Lillogrenda
Boligsameie II

Eierandel

98 / 3070

Forretningsfører

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr

995349310

Felles formue

Kr. 55 311 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Ammerud.
Det er et barnevennlig område med gangavstand til både
Ammerud barneskole og Apalløkka ungdomsskole. Gangavstand til t-bane og buss.
Lillomarka i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Det er adkomst på offentlig vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet fellestomt på 3 481m².

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	86007005			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	16	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	12.02.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Statens Kartverk	19.02.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1314>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240052
Adresse	Alunsjøveien 36G		
Postnr.	0957	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Wenche	Etternavn	Jørgensen
Selger 2 Fornavn	Atle	Etternavn	Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja 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 I forbindelse med 1 års befarings
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, 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 Måling pågår, avsluttes i mars 2024

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 Skjeggkre i rekken nedenfor, i samme sameie 2. Bekjempet for flere år siden.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Beskrevet i punkt 28

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LILLOGRENDIA BOLIGSAMEIE I, II OG III

Vedtatt i sameiermøter 28.02.12, 06.03.12 og 13.03.12.

§ 1 SAMEIERS PLIKT

Som sameier plikter du å følge husordensreglene. Du er også ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre du gir adgang til seksjonen din.

Når alle følger reglene bidrar vi til et godt bomiljø.

§ 2 FELLESAREALER

Fellesarealene skal holdes ryddige og rene.

Gangveier, bilveier og øvrige fellesområder skal være tilgjengelige for alle i Lillogrenda. De må derfor ikke sperres eller opptas med gjenstander unødige.

Ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekeområdene.

Vis respekt for hverandres private uteområder. Lek og andre uteaktiviteter bør foregå på fellesarealene eller innenfor egne seksjonsgrenser.

§ 3 BODER

Utvendige boder og bodene i garasjeanleggene skal ikke ha sjenerende lukt. Matvarer skal oppbevares på en slik måte at de ikke trekker til seg skadedyr.

Det er ikke tillatt å lagre farlig materiale, herunder giftige eller eksplosive substanser, for eksempel gassflaske til gassgrill, i garasjeanlegget. Gassflasker skal oppbevares forskriftsmessig.

§ 4 INDRE ORDEN

Som sameier plikter du å holde seksjonen din i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Du plikter å sørge for at alle du gir adgang til seksjonen din ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

§ 5

RO

Vi skal generelt ta hensyn til alle naboene våre. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00. I helger og på helligdager skal det være ro mellom klokken 23.00 og klokken 09.00.

Med mindre det er særlige grunner til det, skal støy fra håndverksmessige arbeider og liknende begrenses til mellom klokken 07.00 og klokken 21.00 på hverdager, og til mellom klokken 09.00 og klokken 21.00 i helger og på helligdager.

Vis særlig hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, høy musikk og liknende. Det er lytt mellom enhetene.

Hvis du skal ha fest, og forventer et høyere støynivå enn vanlig, si fra til naboene dine i god tid.

§ 6

BILKJØRING

Lillogrenda er et bilfritt område.

Bilkjøring og bruk av andre motoriserte kjøretøy på området skal begrenses til et minimum.

Kun nødvendig kjøring til og fra seksjonene er tillatt. Av- og pålessing av større gjenstander eller tyngre varer er eksempler på nødvendig kjøring. Å slippe av eller hente en passasjer er ikke nødvendig kjøring, med mindre passasjeren har nedsatt funksjonsevne eller det foreligger andre særlige grunner.

Fartsgrensen på området er gangfart. Utvis stor forsiktighet ved bilkjøring på området. Husk at barna våre leker her.

§ 7

PARKERING

Det er forbudt å parkere ved veiene og ellers inne på området.

Beboere skal bruke egen parkeringsplass i garasjeanleggene eller parkere utenfor Lillogrenda.

Det er kun gjester som kan benytte de merkede gjesteparkeringsplassene. Det er forbudt å sette fra seg tilhenger, avskiltede kjøretøy eller liknende på disse plassene.

§ 8 GARASJEANLEGGENE

Parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene. Det er forbudt å parkere eget kjøretøy, eller tillate parkering av gjesters kjøretøy, på ubenyttet parkeringsplass som tilhører andre, uten samtykke fra den aktuelle sameieren.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til hensetting av søppel. Private eiendeler skal ikke lagres på biloppstillingsplassene. Fastmontering av skibokser og lignende er tillatt.

Garasjeanlegget skal holdes låst hele døgnet. Alle beboere plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjeanlegget. Vær aktsom ved inn- og utkjøring.

Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret i huseierforeningen umiddelbart. Du som sameier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

§ 9 BILSTELL

Det skal ikke utføres bilstell inne på boligområdet; heller ikke foran egen seksjon.

Vask/polering av bil kan foretas på gjesteparkeringsområdet. Dekkskift kan skje i garasjeanleggene eller på gjesteparkeringsområdet.

Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt i Lillogrenda.

§ 10 POSTKASSER

Postkasser og merking av disse skal være ensartet. Navneskilt bestilles hos Posten.

§ 11 FASADE OG ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

Du må ikke foreta synlige endringer på fasade og liknende uten styrets samtykke. Du innhenter godkjenning ved å sende skriftlig søknad til styret. Legg ved relevante opplysninger/tegninger. Berørte naboers synspunkter bør tas med i styrets vurdering. Styret kan ikke avslå søknader uten saklig begrunnelse.

Alle utvendige, faste innretninger krever samtykke fra styret. Som eksempler nevnes bygging/oppsetting/endring av vedskjul, terrasse, skillevegg, utelys, halvtak over inngangsdør, parabolantennar og varmepumper. Styret skal i sin vurdering legge vekt på å sikre et enhetlig preg i Lillogrenda.

Solskjerming kan monteres uten forutgående søknad til styret, gitt at følgende bestemmelser følges:

- Markiser skal ha en av følgende farger: 314/403, 407/94, 407/926, 407/151.
- Utvendige persienner skal være grå.

Merk at det ikke er tillatt å endre husfargen i Lillogrenda.

Se for øvrig reguleringsplanen for området.

§ 12 OPPARBEIDING AV HAGE

Som sameier skal du sørge for vedlikehold av beplantning og opparbeidet hage i seksjonen din.

Ta hensyn til at boligene ligger tett i Lillogrenda når du planlegger beplantning. Noen planter er svært giftige, noen allergifremkallende, mens andre igjen sprer seg fort.

Hvert av sameiene har utarbeidet egne regler for oppsetting av hekk og liknende. Disse kan du få ved å henvende deg til styret i sameiet ditt.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i Lillogrenda.

§ 13 SØPPEL

Det er kildesortering i Oslo. All søppel skal pakkes inn i henhold til kommunens kildesorteringsprogram, og på en slik måte at det ikke oppstår lukt og tilgrising. Søppel skal kastes i søppelbeholderne. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelet sitt ved siden av beholderen.

Hageavfall pakkes i plast og kastes i bingen øverst i Lillogrenda.

Du må selv sørge for bortkjøring av spesialavfall som elektronisk utstyr, møbler med mer.

Det tas som en selvfølge at du ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men at du medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§ 14 DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og liknende etter behov. Det skal innkalles med minimum 20 dagers varsel så langt det lar seg gjøre.

Sameier har plikt til å delta på dugnad, og skal varsle styret i sameiet så raskt som mulig dersom deltakelse ikke er mulig.

§ 15 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Som eier må du påse at dyret ikke ødelegger, støyer eller er sjenerende for øvrige beboere. Hundeeiere pålegges å ha hunder i bånd innenfor Lillogrenda, uavhengig av kommunale bestemmelser. Etterlatenskaper fra hunder skal plukkes opp av eieren og fjernes.

§ 16 MATING AV DYR

For å unngå skadedyr som for eksempel mus og rotter, er det ikke tillatt å fôre/mate ville dyr verken fra fellesarealene eller fra egen hage. Fugler kan mates fra fuglebrett eller liknende.

§ 17 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Som sameier er du erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Du er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen. Hvis du ikke selv bor i seksjonen, plikter du å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor deg som sameier. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for din regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om hvorvidt gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameiepliktene dine.

§ 18 TVISTER

Twister om tolkning av disse reglene avgjøres av styret. Styrets avgjørelse kan ankes til første ordinære sameiermøte. Sameiermøtet er høyeste organ.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLOGRENDA BOLIGSAMEIE II

Tid: 22. mars 2023, kl. 20.00
Sted: Storsalen i Greihuset
Apalløkkveien 35

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets rapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Innkomne saker
 - A. Solceller
 - B. Erosjon i skråning mellom rekker
 - C. Rammeavtale for service og vedlikehold i Lillogrenda
 - D. Parkeringsplass til sykler/elsykler
5. Budsjett 2023
6. Valg

Oslo, 09.03.2023
for styret i Lillogrenda Boligsameie II
Enqvist Boligforvaltning AS

Vedlegg:

- Årsrapport for 2022, Grunnlag til saker side 2-5
- Årsregnskap 2022 side 6-9
- Revisjonsberetning 2022 side 10-12
- Budsjett 2023 side 13
- Fullmaktsskjema side 14

SAK 1 STYRETS RAPPORT FOR 2022**1. Styret**

Styret har i perioden bestått av:

Styreverv	Navn	Periode
Styreleder:	Torgeir Menne	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Sindre Nordli	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Bjørn Kristian Bratlie	valgt for 1 år i 2022
Varamedlem:	Linda Aasen	valgt for 1 år i 2022

2. Generelt om sameiet**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Marius Rise.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

Eiendommen

Sameiet Lillogrenda Boligsameie II er et registrert boligsameie i Oslo. Ifølge innsendt oppdelingsbegjæring består sameiet av 16 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Selskapet eier tomten, gnr. 93, bnr. 660 i Oslo kommune og har org.nr.. 995 349 310.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. **86007005**. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Omfattende påkostninger må meldes forsikringsselskapet. Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til Gjensidige på tlf. **03100** og til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte bruksenhet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2022

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2023.

3. EIERSKIFTER

Det har vært 2 eierskifter i sameiet i 2022.

4. STYRETS ARBEID

I 2022 har det vært middels aktivitet.

Den vedtatte beisingen av utsatte flater (vinduer, karmen, gjerde over garasje) er ikke gjennomført i 2022. Planen var å benytte samme firma som sameie 3, men da sameie 3 var misfornøyd med måten arbeidet ble gjennomført valgte vi ikke å benytte disse. Det er i tillegg gjennomført befaring med tre andre tilbydere som gav dårlig inntrykk og derfor ikke ble valgt. Sameiet har midler til å gjennomføre beising uten å ta opp lån, og ønsker å gjennomføre dette i 2023.

Det er gjennomført styremøter både fysisk og digitalt, i tillegg til kommunikasjon og koordinering på epost og melding.

Hovedfokus i sameiet har vært drift og forefallende arbeid. Dugnaden ble utført 11.mai.

Nærmiljøet fikk et løft, og alle var flinke til å bidra.

Det ble også invitert til en «sommerfest» i slutten av juni. Dessverre var det mange som ikke hadde anledning til å delta, men de som kom fikk en hyggelig ettermiddag og kveld.

Det er fjernet to trær som utgjorde en fare for å velte. Re-plantning er ikke gjennomført.

Sameiet har også vært representert i huseierforeningen ved styreleder. Her har også fokus vært drift og forefallende arbeid. Vernerunder er gjennomført og oppdukkende saker er løst fortløpende. Det ble hentet inn tilbud på forskjønnning av områdene ved innkjøring til Lillogrenda, men prisen var uforholdsmessig høy. Det er derfor besluttet å leie minigraver på vårens dugnad og re-etablere beplantning som del av dugnaden.

Det har også vært sett på løsninger for sykkelparkering. En mulig løsning med utbygging over innkjøring til garasjer under blokka er satt på is grunnet kostnader og interesse.

Huseierforeningen vurderer å kjøpe et antall parkeringsplasser i U1 for å etablere sykkelparkering der. Dette vil finansieres av brukere etter en nøkkel som vil beregnes.

Styret vil benytte anledningen til å takke samtlige i sameie 2 for et godt samarbeid og hyggelig naboskap også i 2022. Vi gleder oss til et 2023 med fortsatt godt naboskap i Lillogrenda.

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

Generelt

Resultatregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 51.223 mot et budsjettert resultat på kr 0.

Differanse mellom resultat og budsjett kan forklares i at sameiet har brukt mindre enn budsjettert til vedlikehold (beising).

Styret foreslår at årets overskudd overføres annen egenkapital.

Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det kr 6.500 i restanser på felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 11.166. Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned.

Likviditet

Sameiets bankinnskudd er per 31.12.2022 pålydende kr 737.856.

Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen er ren og uten kommentarer. Beretningen er signert og datert av statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann den 8. mars 2023.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Styrets honorar er budsjettert til kr 35.000. Styrehonoraret fordeles internt i styret.

SAK 4 INNKOMNE SAKER**A. SOLCELLER**

Forslagsstiller: Kenneth Dammyr
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for sak:

Det har gjennom ulike initiativ vært diskutert mulighet for solcelle som et tiltak. Frem til nå har det ikke vært fremlagt konkrete tilbud med utregninger på mulig besparelse.

Forslag til vedtak:

Sameiet setter ned en liten arbeidsgruppe som undersøker potensialet for solcellepaneler på bygningsmassen. Arbeidsgruppen bør invitere de andre sameiene i Lillogrenda til et felles prosjekt. De bør vurdere flere tilnærminger, inkludert individuelle – valgfrie – anlegg pr. enhet og felles anlegg. Videre kan de hente inn uforpliktende tilbud på de løsningene de mener er hensiktsmessige. Arbeidsgruppen ledes av Kenneth Dammyr, og han inviterer frivillige representanter.

B. EROSJON I SKRÅNING MELLOM REKKER

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

I skråningen mellom rekkene er det kraftig erosjon i stedlig masse. Ved å sette en naturstenkant i nedkant av skråningen, fyller på med jord og beplante med egnede vekster vil vi unngå videre utglidning og erosjon. Det vil i tillegg ramme inn veien mellom rekkene på en pen måte og gi et helhetlig inntrykk. Styret har en plan for gjennomføringen, og vil gjennomføre tiltaket på dugnad for å holde kostnadene nede.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utbedre skråningen mellom rekkene som beskrevet. Tiltaket bevilges en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

C. RAMMEAVTALE FOR SERVICE OG VEDLIKEHOLD I LILLOGRENDA

Forslagsstiller: Lillogrenda Huseierforening
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Huseierforeningen registrerer at beis og andre typer ytre vedlikehold vil kunne være fordelaktig å samle for å oppnå stordriftsfordeler.

Slik vi er organisert i dag er det både tidkrevende og ressurskrevende å innhente anbud på ulike vedlikeholdsoppdrag og at det opptar tiden til styrene i sameiene uforholdsmessig lenge. I tillegg er det krevende å følge opp entreprenører i kombinasjon med full jobb, samt at vi ikke får en økonomisk eller en kvalitetsmessig god nok oppfølging.

Det vil fortsatt være det enkelte styret i sameie som har ansvaret for vedlikeholdet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Lillogrenda Huseierforening fullmakt til å fremforhandle en rammeavtale med leverandør for beising, samt andre typer ytre vedlikehold i Lillogrenda

D. PARKERINGSPLASS TIL SYKLER/ELSYKLER**Forslagsstiller:** Lillogrenda Huseierforening**Flertallskrav:** Alminnelig flertall**Bakgrunn for sak:**

Lillogrenda Huseierforeningen har fått tilbakemeldinger fra beboere som har ønsket mer parkeringsplass til sykler/elsykler.

På grunn av begrenset tilgjengelig areal har huseierforeningen undersøkt muligheten for å etablere sykkelparkering over innkjøringen til garasje U1 og U2. Dette er et alternativ som er svært omfattende og kostnadskrevenende.

Et rimeligere tiltak er å utrede mulighetene for å kjøpe en dobbelt plass i garasje U1 og gjøre om denne til et fullverdig parkeringsareal for sykler/elsykler. Flere beboere har også opplevd tyveri av sykler så behovet for en innendørs løsning ser ut til å være nødvendig.

Huseierforeningen vil søke støtte fra kommunen til etablering av sykkelparkering, samt undersøke muligheter til lading av batteri slik at dette vil forekomme på en forsvarlig og brannsikker måte.

Huseierforeningen ser for seg en kostnadsramme på ca. kr 300.000. Forhåpentligvis vil tiltakets kostnadsramme kunne reduseres med støtte fra kommunen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Lillogrenda Huseierforening fullmakt til å etablere sykkelparkering i garasje U1, samt å undersøke muligheter for lading av el-sykler innenfor antatt markedsverdi.

SAK 5 BUDSJETT 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023 som vedlegges innkallingen.

SAK 6 VALG

Styret har i perioden bestått av:

Styreverv	Navn	Periode
Styreleder:	Torgeir Menne	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Sindre Nordli	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Bjørn Kristian Bratlie	valgt for 1 år i 2022
Varamedlem:	Linda Aasen	valgt for 1 år i 2022

Hele styret er på valg og det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Kandidater til styrevalg

Linda Aasen	Stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Sindre Nordli	Stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.
Kenneth Dammyr	Stiller til valg som styremedlem for 2 år.

XXX	Stiller til valg som styreleder for 2 år
XXX	Stiller til valg som varamedlem for 2 år.

Resultatregnskap

Lillogrenda Boligsameie II

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		562 944	563 000	562 944
Andre inntekter	2	106 608	107 000	103 052
Sum driftsinntekter		669 552	670 000	665 996
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000
Andre personalkostnader	3	4 935	5 000	4 935
Kommunale avgifter		141 619	145 000	136 993
Vedlikehold	4	212 310	250 000	302 360
Kollektiv avtale TV/bredbånd		97 025	96 000	88 221
Driftskostnader	5	0	5 000	54
Honorarer	6	55 460	59 000	56 500
Forsikring		77 884	76 000	64 937
Andre kostnader	7	1 699	5 000	5 105
Sum driftskostnader		625 932	676 000	694 106
Driftsresultat		43 620	-6 000	-28 110
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		7 604	6 000	6 922
Netto finansresultat		7 604	6 000	6 922
Årets resultat		51 223	0	-21 188
Overføringer				
Overført annen egenkapital		51 223	0	-21 188
Sum overføringer		51 223	0	-21 188

Balanse

Lillogrenda Boligsameie II

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		6 500	79 867
Andre fordringer		122 098	63 333
Bankinnskudd mv.		737 856	703 244
Sum omløpsmidler		866 453	846 444
Sum eiendeler		866 453	846 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		848 856	797 632
Sum egenkapital	8	848 856	797 632
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 166	8 877
Leverandørgjeld		6 431	0
Påløpte kostnader		0	39 935
Sum kortsiktig gjeld		17 597	48 812
Sum gjeld		17 597	48 812
Sum egenkapital og gjeld		866 453	846 444

OSLO, 31.12.2022
Styret for Lillogrenda Boligsameie II

Sign. digitalt 28.02.23
Torgeir Menne
Styrets leder

Sign. digitalt 03.03.23
Sindre Nordlie
Styremedlem

Sign. digitalt 28.02.23
Bjørn-Kristian Bratlie
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Garasje	10 800	11 000	10 100
Kabel-TV	95 808	96 000	76 800
Andre inntekter	0	0	16 152
Sum	106 608	107 000	103 052

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	5 000	4 935
Sum	4 935	5 000	4 935

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	80 388
Vedlikehold utearealer	10 639	10 000	12 514
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0
Vedlikehold porter	8 831	0	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	0	20 000	16 150
Medlemsavgift	192 840	195 000	193 308
Sum	212 310	250 000	302 360

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Skadedyrkontroll	0	5 000	0
Porto	0	0	54
Sum	0	5 000	54

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Revisjon	3 000	6 500	6 500
Forretningsførsel	51 500	51 500	50 000
Beboerportal	960	1 000	0
Sum	55 460	59 000	56 500

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Kontingenter	0	0	1 490
Bankomkostninger	1 575	5 000	3 617
Diverse kostnader	124	0	0
Øreavrunding	0	0	-2
Sum	1 699	5 000	5 105

Note 8 Egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
Egenkapital 01.01.	797 632	818 820
Tilført fra årets resultat	51 223	-21 188
Egenkapital 31.12.	848 856	797 632

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Til årsmøtet i

Lillogrenda Boligsameie 2

Oslo, 8.mars 2023

13886 13189

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert Lillogrenda Boligsameie 2' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 51.223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8.mars 2023



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Lillogrenda Boligsameie II for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	599 595	562 944
Andre inntekter	107 000	106 608
Sum driftsinntekter	706 595	669 552
Styrehonorar	35 000	35 000
Andre personalkostnader	5 000	4 935
Kommunale avgifter	165 000	141 619
Vedlikehold	250 000	212 310
Kollektiv avtale TV/bredbånd	96 000	97 025
Driftskostnader	5 000	0
Honorarer	62 195	55 460
Forsikring	76 000	77 884
Andre kostnader	5 000	1 699
Sum driftskostnader	699 195	625 932
Driftsresultat	7 400	43 620
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	7 000	7 604
Netto finansresultat	7 000	7 604
Årets resultat	14 400	51 223

FULLMAKT TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

09.03.2023

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet, kan De møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte Dem av denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten. Fullmakten leveres for godkjenning ved registreringen på årsmøtet.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon i Lillogrenda Boligsameie II gir herved

..... fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 22. mars 2023.

.....(sted) , den / 2023

Eiers/Eieres navn
(blokkbokstaver)

Eiers/Eieres underskrift

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Lillogrenda Boligsameie II ble avholdt 22. mars 2023, klokken 20.00 på i Storsalen i Greihuset, Apalløkkveien 35.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere ble foretatt og 14 seksjoner var representert, herav ingen ved fullmakt.
- Marius Rise ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Hanne Bjertnes ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets rapport for 2022

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart.

Beretningen ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Regnskapet som viser et overskudd på kr 51.223 og en egenkapital på kr 848.856 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrehonoraret ble enstemmig fastsatt til kr 35.000.

4. Sak til behandling

a. Solceller

Årsmøtet vedtok enstemmig at det skal settes ned en arbeidsgruppe som undersøker potensialet for solcellepaneler på bygningsmassen. Arbeidsgruppen inviterer de andre sameiene i Lillogrenda til et felles prosjekt. Arbeidsgruppen skal vurdere flere tilnærminger, inkludert individuelle – valgfrie – anlegg pr. enhet og felles anlegg. Videre kan de hente inn uforpliktende tilbud på de løsningene de mener er hensiktsmessige. Arbeidsgruppen ledes av Kenneth Dammyr, og han inviterer frivillige representanter.

b. Erosjon i skråning mellom rekker

Årsmøtet gav styret enstemmig fullmakt til å utbedre skråningen mellom rekkene som beskrevet i saksgrunnlaget. Tiltaket bevilges en kostnadsramme på inntil kr 100.000.

c. Rammeavtale for service og vedlikehold i Lillogrenda

Årsmøtet gav Lillogrenda Huseierforening enstemmig fullmakt til å fremforhandle en rammeavtale med leverandør for beising, samt andre typer ytre vedlikehold i Lillogrenda.

d. Parkeringsplass for sykler/elsykler

Forslaget til Lillogrenda Huseierforening falt. Ingen stemte for forslaget.

Årsmøtet har følgende innspill til forslagsstiller før det kan fatte et vedtak i saken: Det må gjennomføres en interesseavklaring, gjennomføres et forprosjekt med budsjett, samt en garanti for at tiltaket ikke skal medføre ekstra kostnader for Lillogrenda Boligsameie II.

5. Budsjett 2023

Styrets budsjett var vedlagt innkallingen og ble tatt til orientering.

Budsjettet viser et overskudd på kr 14.400.

6. Valg**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder:	Torgeir Menne	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Sindre Nordli	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Bjørn Kristian Bratlie	valgt for 1 år i 2022
Varamedlem:	Linda Aasen	valgt for 1 år i 2022

Hele styret var på valg. Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styreleder velges særskilt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Torgeir Menne	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Kenneth Dammyr	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Sindre Nordli	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Hanne Bjertnes	valgt for 2 år i 2023

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo, 22.03.2023

Marius Rise
Møteleder

Hanne Bjerntes
Seksjonseier

Vedtekter for Lillogrenda boligsameie II

Vedtekter vedtatt i konstituerende sameiermøte 26.01.10,

1. Navn

Boligsameiets navn er Lillogrenda Boligsameie II, med adresse Alunnsjøveien 36 i Oslo

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på gnr 93 bnr 660 i Oslo kommune. Hver boligseksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende /terrasse/uteareal
- sportsbod

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

I tillegg har sameierne rett til bruk av boligsameiets fellesarealer, samt fellesarealer på gnr 93, bnr 651, gnr 93, bnr 658, gnr 93, bnr 659 og gnr 93, bnr 661.

Hver seksjon har biloppstillingsplass og bod i seksjon 17 og 18 - parkeringskjeller på gnr 93 bnr.660.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Hver næringsseksjon, seksjon 17 og 18, består av en garasjekjeller med biloppstillingsplasser og boder.

Næringsseksjon 17 består av 34 biloppstillingsplasser.

Næringsseksjon 18 består av 33 biloppstillingsplasser og en bod som eies av Lillogrenda Huseierforening.

Biloppstillingsplassene benyttes av beboerne i sameie I, II og III.

Næringsseksjonene eies av Lillogrenda Huseierforening.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Lillogrenda Huseierforening. Styrets leder eller den styret utpeker representerer boligsameiet i Huseierforeningen.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 317, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jfr eierseksjonsloven § 25.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §13, annet ledd.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- Tremmer.

Øvrig ytre vedlikehold av bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

.

6. Fordeling av fellesutgifter / ansvar for fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameiene av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel-tv som fordeles likt pr boligseksjon.

Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass.

til drift og vedlikehold av garasjekjeller, seksjon 17 og 18 dekkes av eieren, Lillogrenda Huseierforening.

Fellesutgifter betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, , kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer og bygninger, honorarer og drift av sameiets andel av fellesutgifter til Lillogrenda Huseierforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 20.

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til sameiebrøken. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om en kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

7. Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer, varamedlem og deres godtgjørelse
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

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

9. Innkalling til sameiermøte

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

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig eller per epost, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven § 34.

11. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.

Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende sameiermøte velges 2 av medlemmene for bare 1 år.

- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. For at et vedtak skal være gyldig, må mer enn halvparten av styrets medlemmer ha gitt det sin tilslutning.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan utpeke en egen valgkomite.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

12. Salg / Fremleie av bolig

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøter og styret.

13. Parkering

Det er tinglyst egne parkeringsrettigheter i parkeringskjeller på gnr 93, bnr 660. Disse kan ikke selges ut sameiet. Biloppstillingsplassene seksjon 17 og 18 - parkeringskjeller på gnr 93 bnr.660 kan ikke selges ut av sameiet.

Ved utleie av parkeringsplasser har sameierne internt fortrinnsrett til leie til samme pris som kan oppnås utenfor.

Huseierforeningen skal informeres ved utleie.

14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

15. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

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

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

16. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 4 anvendes

17. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

18. Lillogrenda Huseierforening

Lillogrenda Boligsameie II er pliktig medlem av Lillogrenda Huseierforening sammen med sameiene Lillogrenda Boligsameie I, III og IV.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene.

19. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

21. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere

Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere kan skje elektronisk. Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

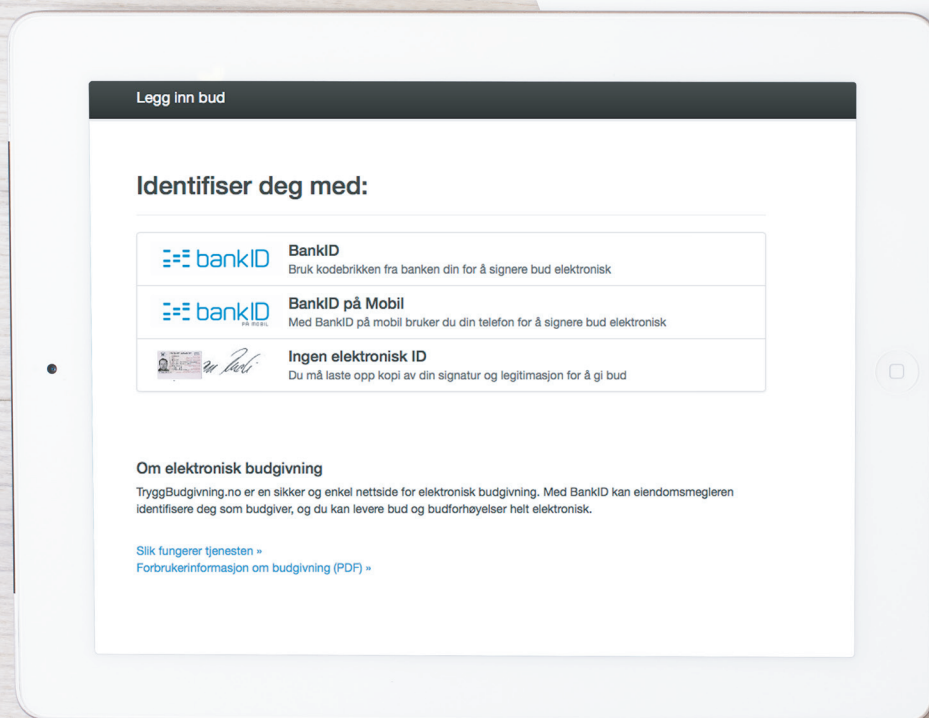
Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontakinformasjon.

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 budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263942/wpxadmrfsfu>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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