

Æ

# Arnebråtveien 53 D

0771 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Vegar Giæver**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



## Simen Hamre Liberg

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

94 80 55 54

shl@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter ....	136
Kort om oss .....	265

### **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

Arnebråtveien 53 D, 0771 Oslo

## MATRIKSEL

Gnr. 27 Bnr. 1176 Snr. 32 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Rekkehus

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 118 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 118 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Det er gitt tilstandsgrad 3 p.g.a. manglende rømningsvei fra kjellerstuen (rømningsvindu fra rom under terreng har ikke tilstrekkelig størrelse/utforming iht. forskriftskrav).

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1954

## TOMT

Fellestomt 16562 kvm

## PRISANTYDNING

9 690 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Owe Fagerlund Leret Takstdato: 01.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 42 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.24

Andel fellesformue: kr. 81 666,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 690 000,- (Prisantydning)

kr 42 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 9 732 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 243 300,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 732 000,-))

-----  
kr 244 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 976 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 985 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 313,- pr. mnd.

## Herav:

Felleskostnader: kr 4 884,-

Telenor tv/bredbånd: kr 429,-

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fyring, tv og internett (fiber), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, felles forsikring, forretningsførerhonorar, renter og avdrag på felles lån m.m.

## EIER

Cindy Empaynado Woldmo og Gordon Woldmo

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Flott enderekkehus over tre etasjer med solrik vestvendt terrasse. Huset ble smakfullt og delikat oppusset i 2018 og fremstår fortsatt moderne. Her bor du i stille omgivelser med gode turmuligheter rett utenfor døren. Kort vei til både buss og bane, samt gangavstand til Røa Sentrum.

Dette er en unik mulighet til å skaffe seg en flott familiebolig med idyllisk beliggenhet på Holmen.

- Enderekkehus med gode kvaliteter
- God standard fra 2018 med bl.a. nye vinduer, rørlegg, el-anlegg m.m.
- Pent HTH-kjøkken og to flotte bad
- Stor vestvendt terrasse m/ trapp til store grøntarealer
- Eksklusiv enstavs parkett i alle rom
- Romslig kjellerstue (gulvvarme i hele underetasjen)
- Peis
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- Bussforbindelse i umiddelbar nærhet
- Kort vei til T-bane
- Stille og barnevennlig

## PARKERING



Hver seksjon har rett til 1 parkeringsplass på sameiets fellesareal.

Bruksrett til garasje, boder og parkering. Når seksjonen selges, går bruksretten tilbake til sameiet, som tildeler plassen i henhold til venteliste. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass.

#### **Info vedtektene:**

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Sameiet består av 56 boliger. I dag er det 58 parkeringsplasser, fordelt på 48 utendørs og 10 garasjeplasser.

Se vedtektene lengre bak i prospektet.

## **Beliggenhet**

#### **BELIGGENHET**

Meget attraktiv og stille beliggenhet i et veletablert boligområde på Vestre Holmen omkranset av hyggelig villabebyggelse.

Eiendommen egner seg ypperlig for barnefamilier hvor de små kan leke på mange lekeplasser og store fellesarealer i boligsameie.

Flere skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

Flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, som Rema 1000 i krysset Stasjonsveien/Lybekkveien og Rema 1000 ved Voksen.

Kort vei til Røa med både Røasenteret og Røa Torg. Her har man et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. restauranter, kafeer, sportsforretninger, klesforretninger, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, dagligvarebutikker o.a. Diverse servicetilbud også på Holmen, Vinderen og Slemdal.

#### **BEBYGGELSE**

Området har en blanding av eneboliger og småhusbebyggelse med rekkehus og tomannsboliger.

#### **TOMT**

Fellestomt, 16562 kvm

Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere/andelshavere.

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Gangavstand til 5 barnehager i nærområdet. Nærmeste skoler er Holmen skole (skolekrets), Voksen barneskole, Hovseter ungdomsskole, samt Persbråten videregående skole. I tillegg er det kort vei til Steinerbarnehage og Steinerskolen barne- og ungdomsskole.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Bussholdeplass for buss 45 til Majorstuen i Arnebråtveien. Ca. 600 meter til T-bane på Holmen stasjon, derfra går linje 2 Østerås/Ellingsrudåsen (tar deg til Nationaltheatret på ca. 10 min).

#### **FRITIDSTILBUD**

I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren) og fotballbane og idrettshall på Voksen. Holmenkollen tennisklubb ved Gressbanen 5 minutter unna. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Vestre Aker Skiklubb, Ready og Røa. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. Et ideelt sted å bo for den aktive familie.

I tillegg er den helt nye Eckbobanen under bygging. Denne ligger like ved Readybanen og blir et flott kunstgressanlegg med stor Meny forretning og parkeringskjeller.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter ved Bogstad Golfbane, Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren, Holmendammen med fiskemuligheter, Husebyskogen og Mærradalen. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

Om vinteren kan du ta skiene på ryggen og gå kun 5-10 min bort til preparerte skispor på nedsiden av Voksen skole ved Mærradalen som går mot Bogstad og innover i marka.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

#### **REKKEHUS**

##### **Underetasje:**

BRA 36 m<sup>2</sup>

- BRA-i 36 m<sup>2</sup>: Gang, bad og kjellerstue.

##### **Første etasje:**

BRA 42 m<sup>2</sup>

- BRA-i 42 m<sup>2</sup>: Entré, stue og kjøkken.

#### **Andre etasje:**

BRA 40 m<sup>2</sup>

- BRA-i 40 m<sup>2</sup>: Gang, bad og tre soverom.

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

#### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Owe Fagerlund Leret v/ Anticimex:

#### **Gulvsystemer, grunn og fundamenter:**

Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av trekonstruksjoner.

#### **Yttervegger:**

Utvendig fasader forblendet i pusset mur.

#### **Takkonstruksjoner:**

Takkonstruksjon utvendig tekket med takplater.

#### **Dører og vinduer:**

Boligen har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkhull og sikkerhetslås. Terrassedør og balkongdør med 2-lags fra 2018. Vinduer med 2-lags glass fra 2018.

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.

#### **BODER**

Det disponeres en felles bod på ca. 4 kvm. Denne boden er delt mellom andre seksjoner i sameiet.

Sameiet har felles bodar til utleie, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasje plasser.

## **Standard**

#### **KJØKKEN**

Delikat og stilrent kjøkken med innredning og hvitevarer fra 2018. Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum. Det medfølger integrerte hvitevarer som inkluderer stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og induksjonstopp. I tillegg har kjøkkenet kullfilterventilator med belysning, komfyrvakt og lekkasjevarsler.

#### **BAD**

#### **2. etasje:**

Flott bad fra 2018 med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himlingsflate med downlights. Badet er innredet med servant, frittstående badekar og vegghengt toalett.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Rommet har naturlig avtrekk.

#### **Underetasje:**

Pent bad fra 2018 med flislagt gulv med varme, flislagte vegger og malt himlingsflate med downlights. Innredet med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett med innebygget sistene. I tillegg har badet i underetasjen opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

#### **OVERFLATER**

##### **1. og 2. etasje:**

Gulvflate belagt med parkettgulv. Malte vegg- og himlingsflater.

#### **Underetasje:**

Kjelleretasjen er innredet etter byggeår og har utlekkede kjellervegger, delvis under terreng. Gulvflater belagt med parkettgulv med gulvvarme. Malte og trepanel belagte veggflater. Malte himlingsflater. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlekket kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

#### **TEKNISK/VVS**

Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert på badene.

Hovedstoppekran for vannrør og OSO varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2018 plassert på bad i kjelleretasje.

Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

#### **STANDARD**

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger uattestert byggebeskrivelse fra 1952 vedrørende firemannsbolig.

Arkivkort, omslagsark eller saksgang kan i enkelte tilfeller benyttes som dokumentasjon som ferdigattest. Gjelder i hovedsak bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattesterting av eiendommen.

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.1989 som omhandler

utvidelse balkonger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen. Det var originalt to soverom mot dagens tre i 2. etasje. Separat toalett og bad i 2. etasje er sammenslått. Tegninger over 1. etasje samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. I underetasjen er det etablert kjellerstue og bad i rom godkjent som bod. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i kjelleretasje.

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

### OPPVARMING

Sameiet har sentralfyr som går på bioolje og elektrisitet. Kostnader dekkes av husleien. Varmen skrus på 1.oktober og skrus av 1. mai ved mindre været tilsier noe annet. Sameierne må selv sørge for å luften radiatorene ved begynnelsen av fyringssesongen. Annet behov for elektrisk strøm i hver seksjon er sameiers ansvar. I dette huset er det i tillegg elektriske varmekabler på bad i 2. etasje og det er gulvvarme i hele underetasjen.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 15 650 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

I tillegg er det vedfyrte peis i stue. Det er gitt tilstandsgrad 3 grunnet avstand fra ildsted til brennbart materiale på mindre enn 30 cm.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

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

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

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

Eiendomsskatt 2024: kr 7 089.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 313,- pr.mnd. som inkluderer: Fyring, tv og internett (fiber), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, felles forsikring, forretningsførerhonorar, renter og avdrag på felles lån m.m.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

#### Lånenr: OBOS01-98208020420

Sameiets totale restsaldo: 1 265 583,-

Restløpetid: 6 år og 5 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Serielån med flytende rente

Rente: 7,35%

Seksjonens andel av restsaldo: 24 882,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 482,-

#### Lånenr: OBOS02-98208057340

Sameiets totale restsaldo: 618 971,-

Restløpetid: 18 år og 3 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 7,25%

Seksjonens andel av restsaldo: 12 167,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 101,-

#### Lånenr: OBOS03-98208228315

Sameiets totale restsaldo: 245 805,-

Restløpetid: 19 år og 4 måneder

Termin pr. år: 12

Type rente: Annuitetslån med flytende rente

Rente: 7,35%

Seksjonens andel av restsaldo: 4 831,-

Seksjonens andel av kapitalkostnader: 39,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

I 2023 hadde sameiet driftsinntekter på kr 2 959 306, driftskostnader på kr 3 135 449 og finanskostnader på kr 186 927. Resultat ble et underskudd på kr -359 864. Per 31.12.2023 hadde sameiet en negativ arbeidskapital på kr -595 558. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene har inkludert salg av vaktmesterbolig, utleie av vaktmesterbolig, stram økonomistyring og økning av felleskostnader.

For 2024 er det budsjettet med inntekter på kr 3 304 000, kostnader på kr 2 841 500 og et årsresultat på kr 315 500. Foruten reparasjon av defekte callinganlegg i noen oppganger, har sameiet ingen større arbeider planlagt for 2024.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 93163645

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 665 707,- Som sekundærbolig Kr. 9 814 842,-

## SAMEIE

Sameie: Holmentunet Sameie, Orgnr: 975506630

Sameiet består av 56 seksjoner - Arnebråtveien 45B-65.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål.

## VEDLIKEHOLD I SAMEIET

### 2023/2024:

Lekeplassen oppgradert.

Lagt inn fiber i alle boliger.

Montert ny flaggstang.

Utbedringer etter både brannvernkontroll og el-kontroll.

### 2022:

Elbillading. Installert elbilladesystem med 30 ladepunkter inkludert 8 av 10 garasjer i første omgang, og tilrettelagt for utvidelse til øvrige parkeringsplasser.

### 2019:

Balkong og fasaderehabilitering.

### 2018:

Rehabilitering av piper over tak. Fikset/murt opp enkelte piper over tak.

### 2017:

Ombygging av varmeanlegg. Skifte eksisterende ekspansjonskar og ren av rør og radiatorer i varmeanlegget.

### 2015 - 2016:

Nytt varmeopplegg. Igangsatt høst 2015 ved Boligenergi (nå AF Energi og miljø) som konsulent.

### 2011 - 2012:

Balkongrehabilitering i nr. 63 og 55. Utbedret balkonger i Arnebråtveien 63. Oslo kommune har gitt ferdigattest. Balkongene i [55 er rettet opp. I [51 er balkongdekket i 2 etg. byttet ut.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har Telenor som leverandør for tv og internett med produktet "Frihet S". Det er lagt fiber til alle boliger.

### DYREHOLD

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt.

Før tillatelse gis må sameier innhente skriftlig samtykke fra berørte naboer. Se forøvrig sameiets husordensregler.

## ANNET

Garderobeskap i de to minste soverommene medfølger ikke boligen.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

#### Tinglyste servitutter:

#### **1957/1049-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 28.01.1957**

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-27/1176

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **1958/6354-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 10.06.1958**

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-27/1176

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **1976/10779-54/105 Erklæring/avtale tinglyst 19.05.1976**

Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for kr. 5 000,- med prioritet etter første overdragelsessum.

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **1982/11809-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 04.05.1982**

Bestemmelse om rett til å skille ut tomter

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-27/1176

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **1998/61685-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 20.10.1998**

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. nybygg og støyskjerm

Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Gjelder denne registerenheten med flere

## 2016/779862-1/200 Bestemmelse om veg tinglyst 30.08.2016

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Arnebråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde  
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

## 1976/10779-53/105 Seksjonering tinglyst 19.05.1976

opprettet seksjoner:  
snr: 32  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 196/10000  
Eiendommen er oppdelt i 56 seksjoner  
Til info er det igangsatt reseksjoneringsprosess ifb. salg av vaktmesterleiligheten.

### 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

Privat innkjørsel fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.  
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 690 000,- (Prisantydning)  
kr 42 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 9 732 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 243 300,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 732 000,-))

-----  
kr 244 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 976 500,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 985 750,- (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:

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 732 000,-) (Kr.77 856)

Totalt kr. (Kr.147 071)

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

### OPPDRAGSNUMMER

50-24-0155

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan

ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

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

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

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

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

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

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

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

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

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

### **HVITVASKING**

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

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

### **PERSONVERN**

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

## **Megler**

### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

### **SAKSBEHANDLERE**

Vegar Giæver  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 48 12 35 17 / E-post: [vg@eie.no](mailto:vg@eie.no)

Simen Hamre Liberg  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 94 80 55 54  
[/ E-post: [shl@eie.no](mailto:shl@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?

















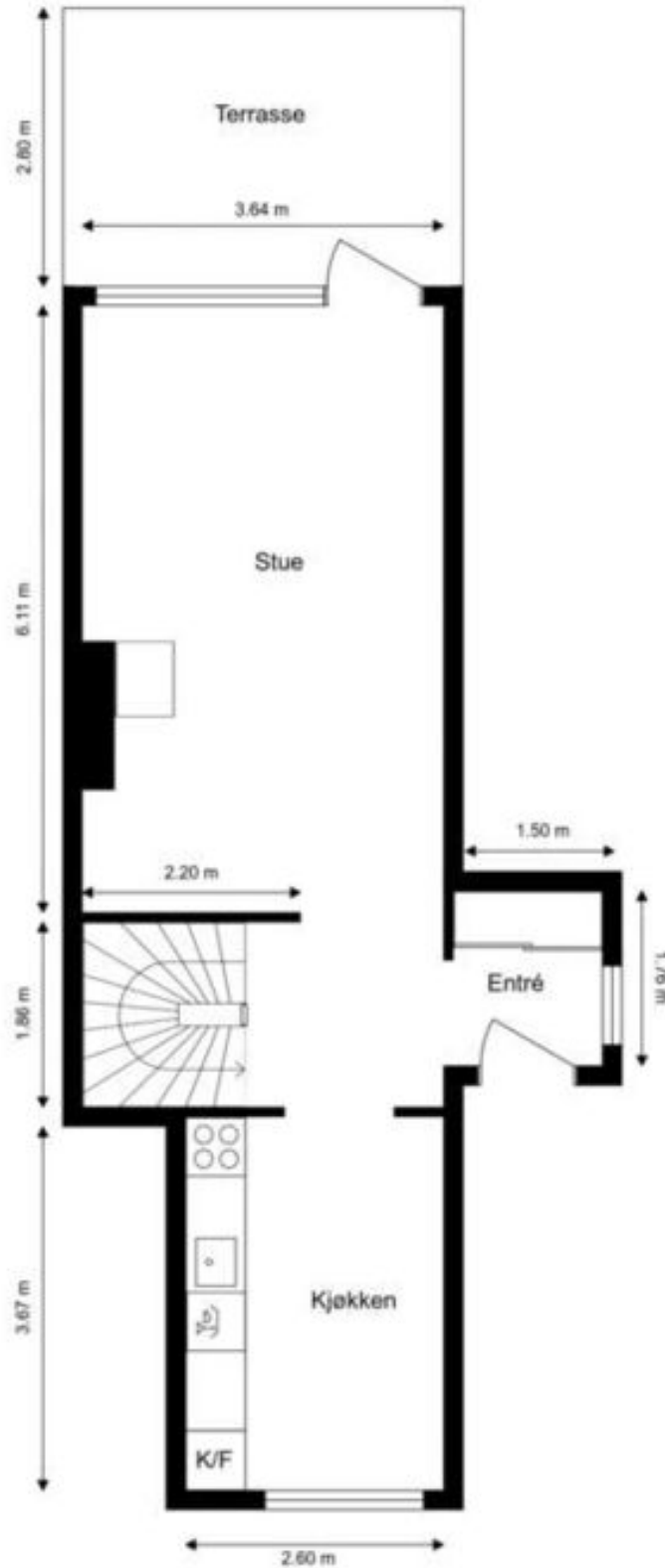
# 1. ETA



SJE

# Arnebråtveien 53 D, 0771 OSLO

## Rekkehus. - 1.Etasje.



Ordernr. 15059076

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere 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](http://www.kundebarometer.no)















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

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

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



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

































53

















# 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

## 2. ETA



ASJE

Rekkehus. - 2.Etasje.



Ordernr. 15059076

王

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













I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







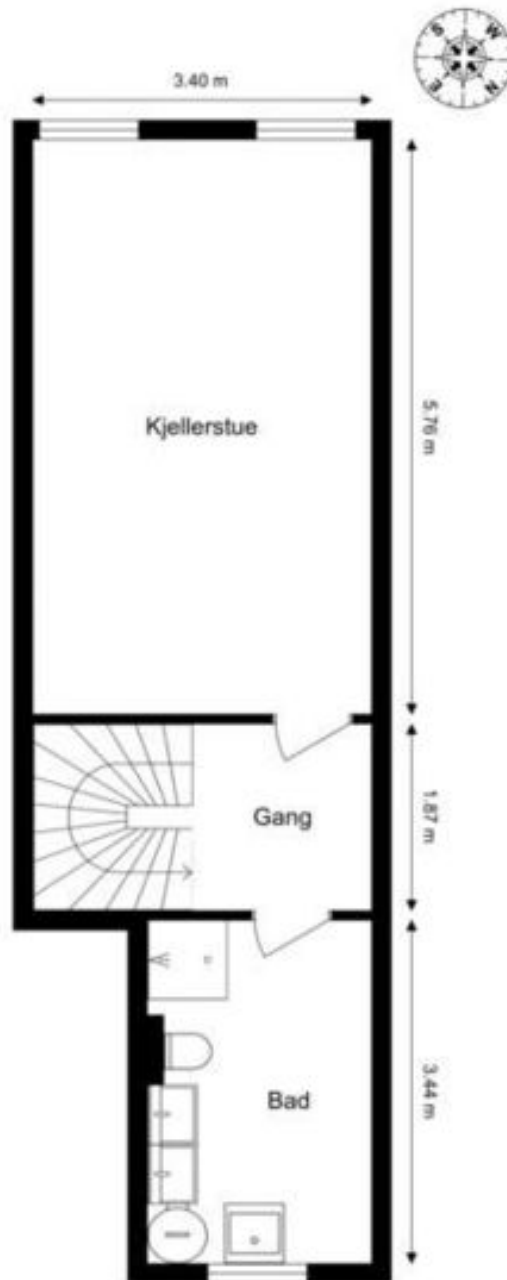




UNDERE

TASJE

Rekkehus. - Kjelleretasje.



Ordernr. 15059076



Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling





























# UTEOM

RÅDE

































































**Et boligsalg er to eller flere liv  
som endres for alltid**

**EIE speiler selger og kjøper™**

EIE eiendomsmegling



RØA TORG











# INFORMASJON & DOKUMENTER





Arbeidsart  
**Utvidelse av balkonger**

M. H. S. GAB 577

Arbeidssted <b>Arnebråtveien 53</b>	Map.no <b>Gnr.27/bnr.1176</b>	<b>85/1096</b>
--	----------------------------------	----------------

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende
<b>Kjell Backe-Hansen</b> <b>Arnebråtveien 53</b> <b>0385 OSLO 3</b>	<b>Ing.Rune Olsen</b> <b>Arnebråtveien 53</b> <b>0385 OSLO 3</b>

KS/bs

Dato **22.11.89.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

*Kjell Stølan*  
Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

gate Arnebråtveien

nr. 53

gnr. 27 bnr. 330  
blokk VI

parsell av bnr.

Eier: A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo.

Anmelder: Arkitektene Juell & Scheen, Bygdønesveien 9, Oslo.

Ansvarshavende: ~~mul og tømmern. Johan Tandberg~~, c/o A/S Holmenbygg, Huitfeldtsgt. 5, Oslo. Kort sendt 5/11-52 til 1ste

Arbeidets art: Firemannsbolig. bjelkelag. KAE. gjeldende fra

- 1.
- 2.
- 3. 1ste bjelkelag. 11/1-52

Tilhørende dokumenter: innlevert. utlevert. innlevert

situasjonskart ..... plan 11

tegninger .....

konstruksjonstegninger. ....

beregninger .....

søknad .....

byggebeskrivelse .....

ansvarssøknad .....

.....

.....

.....

Anmeldelsesgebyr kr. 400 betalt.

Ferdiggebyr kr. \_\_\_\_\_ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den 11. mai 1952

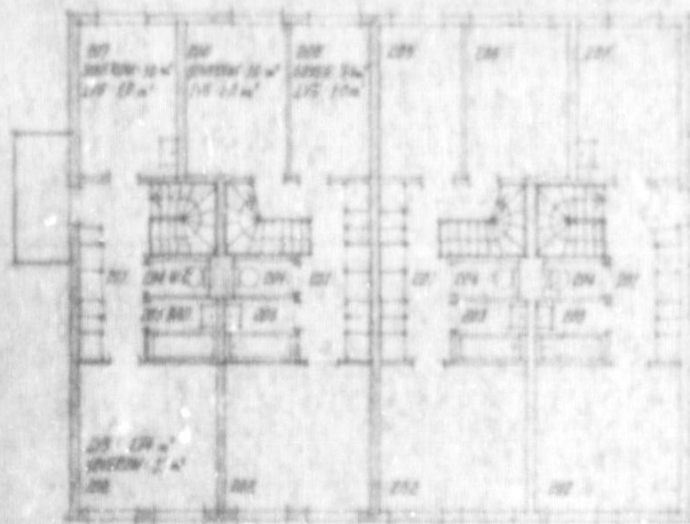
Oslo, den

For bygningsjefen

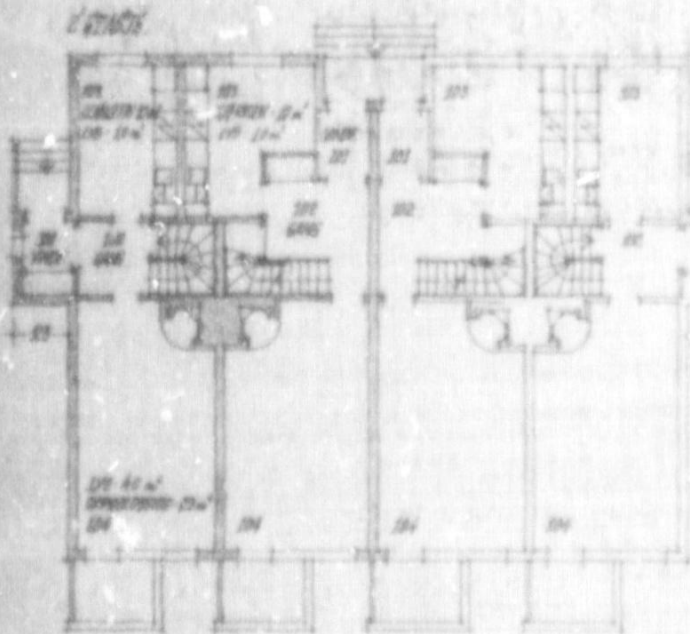
Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynees før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. § 153+152).

*[Signature]*

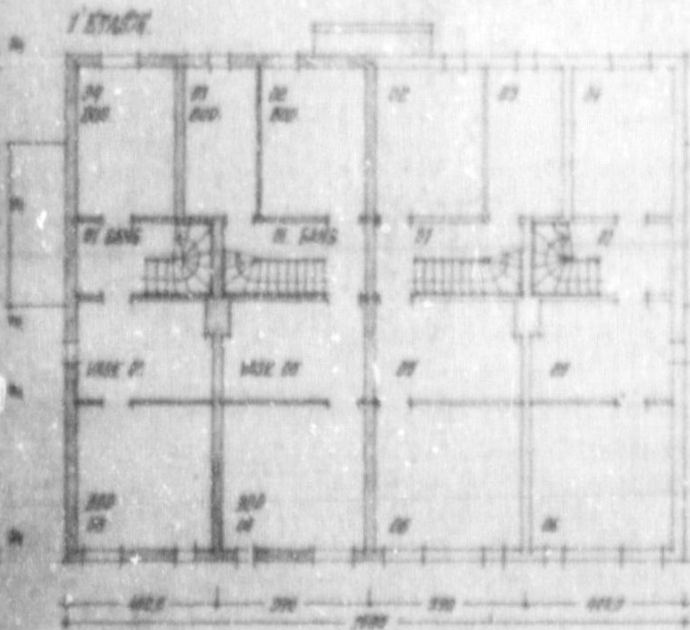
30/52  
Gravring sendt 10/10-52. KAE.



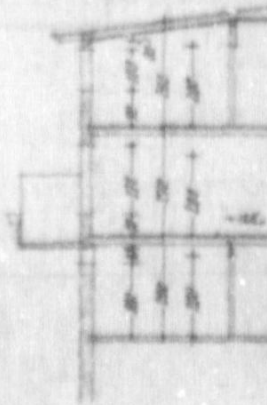
1. ETAGE



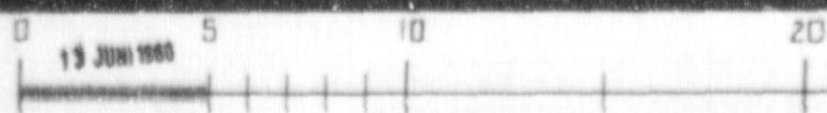
1. ETAGE

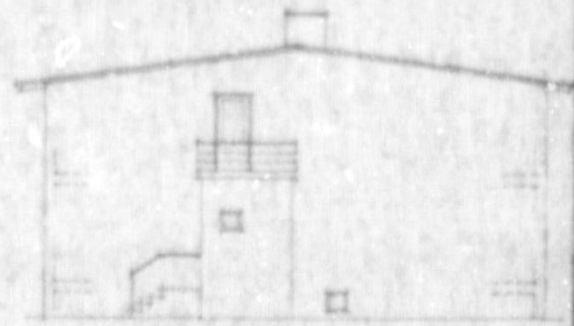
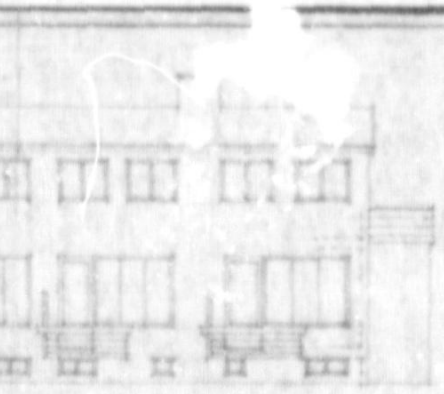


1. ETAGE

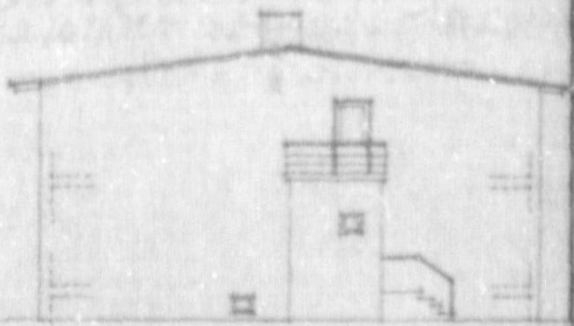
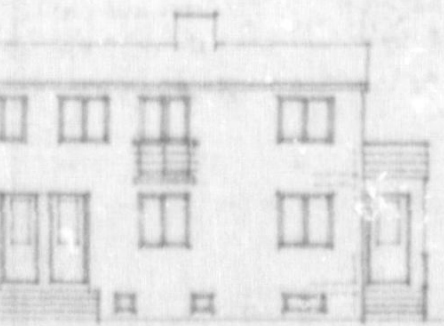


1. ETAGE

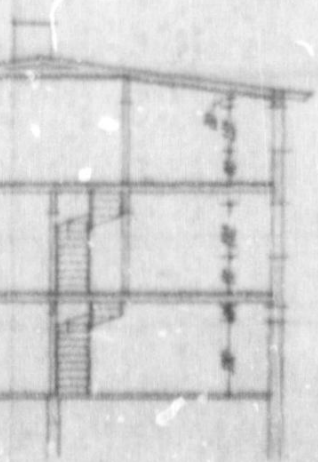




NOY 1000-1117



NOY 1000-1117



APPROBERT  
C.F.O. BYGGMÄSSIGHETEN  
21 SEP 26  
*Vincent Ojander*

155.

V. HOLMEN - RERKEHUS. MÅL 1:100.

BLANK NO. II

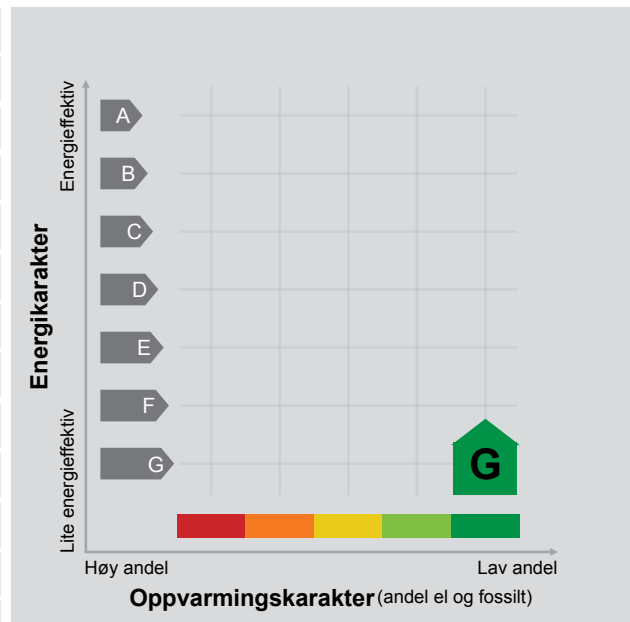
NO. 2 2-4-26  
HALL IN BERN  
ARHITEKT  
BYGGNINGS O. SÖL  
TEK. BYRÅN  
*1926-27*

59

30 40 50 60

# ENERGIATTEST

Adresse	Arnebråtveien 53D
Postnummer	0771
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1176
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80063857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-3682
Dato	02.08.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1954
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	118
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme Ved
<b>Ventilasjon</b>	Annen/Ukjent ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnebråtveien 53D  
Postnummer: 0771  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0101  
Dato: 02.08.2024 10:42:41  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3682

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 27  
Bruksnummer: 1176  
Seksjonsnummer: 32  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80063857

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

**Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 21: 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 22: 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.



EIE RØA  
GRINIVEIEN 10  
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Arnebråtveien 51 (Morten Fuglem)  
Vår referanse: 2329052/14115796  
Bestilling: C3 2020-11-09 (3) 137

Dato  
09.11.2020

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 10779	<b>Embete:</b> 105	<b>Registrert:</b> 19.5.1976	<b>Rettsstiftelse:</b> ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	27	1176	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



10779

19 MAI 1976

Begjæring til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av Arnebråtveien 45B - 65, gnr. 27, bnr. 1176  
i Aker Distrikt i Oslo kommune i eierseksjoner:

1. Eiendommen Arnebråtveien 45B - 65 er en boligeiendom bestående av 11 blokker, <sup>byggeår 1952-53,</sup> hver i 2 etasjer pluss underetasje, inneholdende 56 leiligheter og alle med bad/wc og kjøkken.
2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon uten opptrinnsrett, prioritert etter første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte andels lånetakst til enhver tid, såsant lånetaksten er avgitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.
4. På sameiemøter har hver sameier 1 stemme uansett andelens størrelse.
5. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
6. Den enkelte sameier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man måtte ha eller få etter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

Avskriftens riktighet bekreftes KH.

forts. ./2

Retf kopi bekreftef

May Elin Maribo Munn





7. Fordelingsliste.

Sek- sjonsnr.	Leilh, nr.	Adr./Nr. i Arnebråtv.	Etg.	Netto areal m <sup>2</sup>	Antall beboels- rom	Sameiea andel i %
1	2	65	U - 2	123	6	2,28
2	6	65	U - 2	121	6	1,96
3	5	65	U - 2	123	6	2,28
4	4	65	U - 2	121	4	1,96
5	1	65	U - 2	130	6	2,28
6	2	65	U - 2	117	4	1,96
7	15	63	1	78,6	3	1,67
8	12	63	1	74,5	3	1,57
9	8	63	1	74,5	3	1,57
10	11	63	1	78,6	3	1,67
11	9	63	2	83,6	3	1,76
12	14	63	2	69,5	3	1,47
13	13	63	2	74,5	3	1,57
14	10	63	2	78,6	3	1,67
15	22	61	1	78,6	3	1,67
16	19	61	1	74,5	3	1,57
17	17	61	1	74,6	3	1,57
18	7	61	1	78,6	3	1,67
19	21	61	2	83,6	3	1,76
20	16	61	2	69,5	3	1,47
21	20	61	2	69,5	3	1,47
22	18	61	2	83,6	3	1,76
23	23	55	U - 2	123	6	2,28
24	25	55	U - 2	107	4	1,96
25	26	55	U - 2	107	4	1,96
26	24	55	U - 2	136	6	2,28
27	29	57	U - 2	138	6	2,28
28	31	57	U - 2	107	4	1,96
29	30	57	U - 2	107	4	1,96
30	28	57	U - 2	123	6	2,28
31	27	57	U - 2	100	4	1,96
32	35	53	U - 2	107	4	1,96
33	34	53	U - 2	100	5	2,12
34	33	53	U - 2	100	5	2,12
35	32	53	U - 2	92	4	1,96
36	41	51	1	71,5	3	1,54
37	36	51	1	41,8	2	0,87
38	39	51	1	87	4	1,86
39	38	51	2	74,5	3	1,58
40	37	51	2	41,8	2	0,81
41	40	51	2	90	4	1,90
42	44	45B	U - 2	135	6	2,28
43	42	45B	U - 2	107	4	1,96
44	43	45B	U - 2	123	6	2,28
45	45	45B	U - 2	107	4	1,96
46	49	59	1	75	3	1,57
47	48	59	1	75	3	1,57
48	46	59	2	75	3	1,57
49	47	59	2	75	3	1,57
50	50	49	1	75	3	1,57
51	52	49	2	75	3	1,57



Fordelingsliste forts.

Sek- sjonsnr.	Leilh. nr.	Adr./Nr. Arnebråtv.	Etg.	Netto areal m <sup>2</sup>	Antall beboelses- rom	Sameie- andel i %
52	53	49	2	75	3	1,57
53	56	47	1	75	3	1,57
54	<del>54</del> 55	47	1	75	3	1,57
55	57	47	2	75	3	1,67
56	54	47	2	75	3	1,57
				5110,4m <sup>2</sup>		100,00 %

Alle seksjoner som ikke har én bod innenfor sin leilighets yttervegg, har istedet rett til å disponere 3 stk. boder i underetasje etter anvisning fra sameiet.

8. Vedlegg.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, situasjonsplan og etasjepelaner med tinglysningsgjenparter.

Firmaattest for Holmentunet A/S i original.

Erklæring fra Oslo Byplankontor om at det ikke foreligger rivningsplaner for eiendommen.

Oslo, den 10. mai 1976

Holmentunet A/S

Per Erik Maden

Per Erik Maden





SITUASJONSPLAN ARNE BRÅTVEIEN 45 B - 65

OSLO, 13. MAI 1976  
MOLMENTWET A13

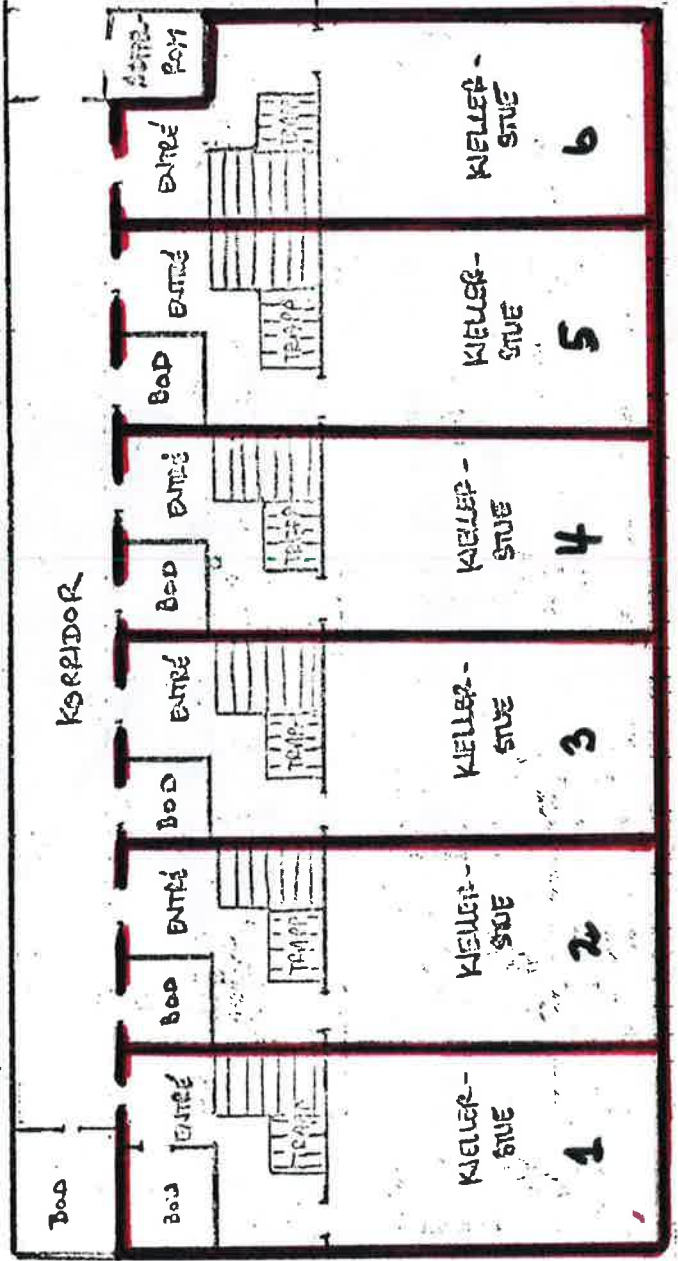
*Smidt Side varden  
for f. f. f. f. f.*

GÅRDNR. 27  
BRUKNR. 1176



OSLO, 13. MAI 1976  
 HOVRENTUNNET A/S  
*Leinf. side Hoban*

ARBEIDSTEIEN NR. 65 - UNDERETASJE BLOKK I

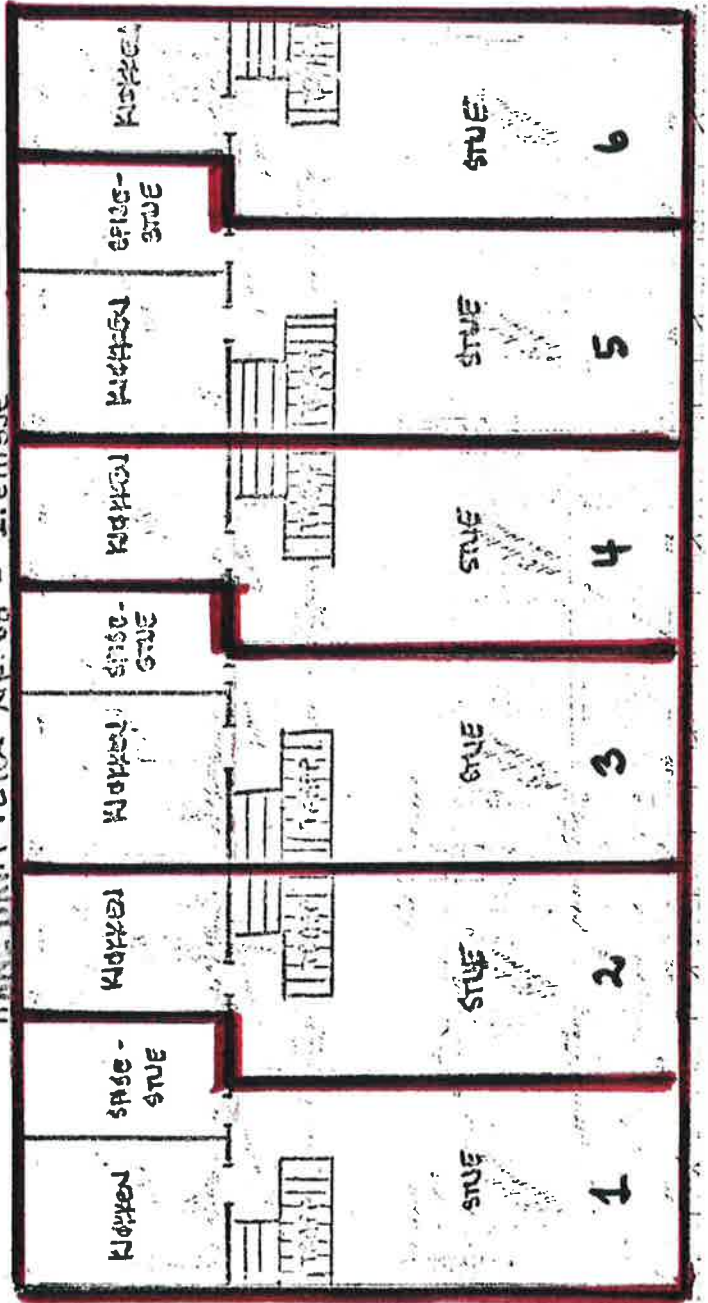




OSLO 13. MAI 1976  
HOLMEN TONGET R13

*Sten Erik Nodden*  
*1/4 August*

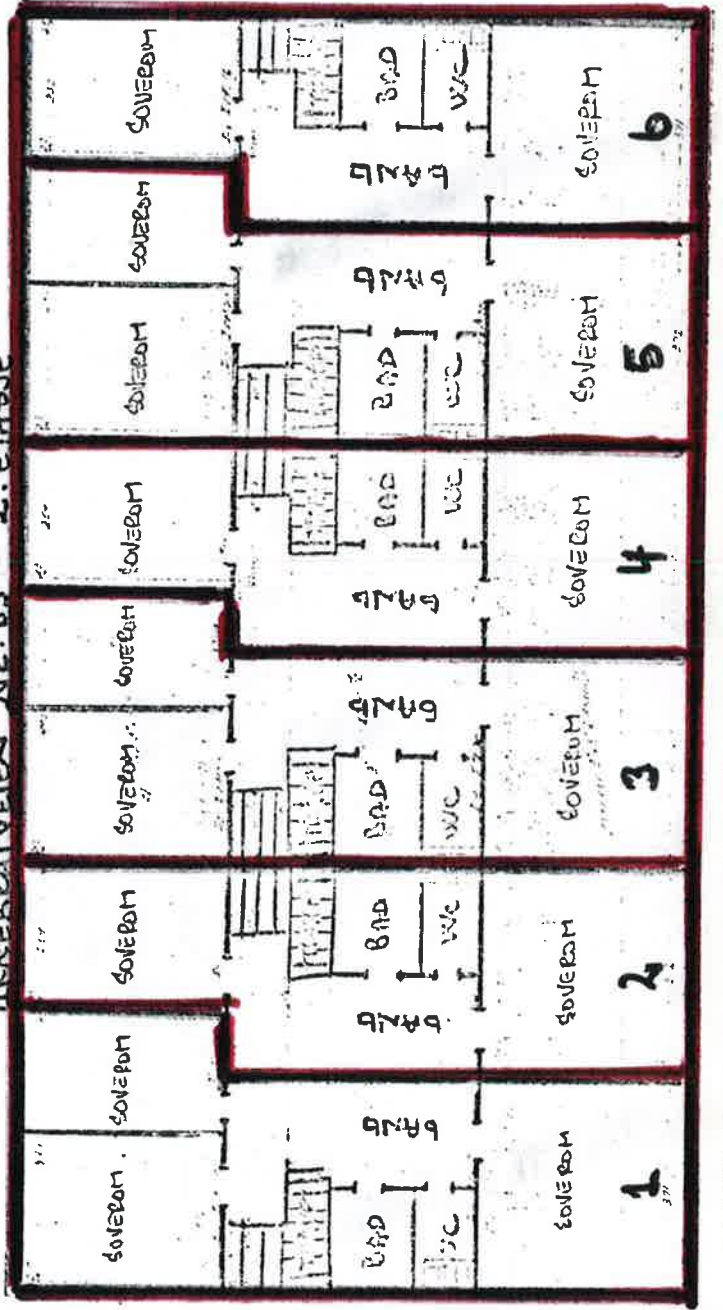
ARNE BRÅTVEIEN NR. 68 - 1. ETASJE



OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNNET P13

*Send. Ende Madam*

BRNERBÅTVEIEN NR. 65 - 2. ETASJE

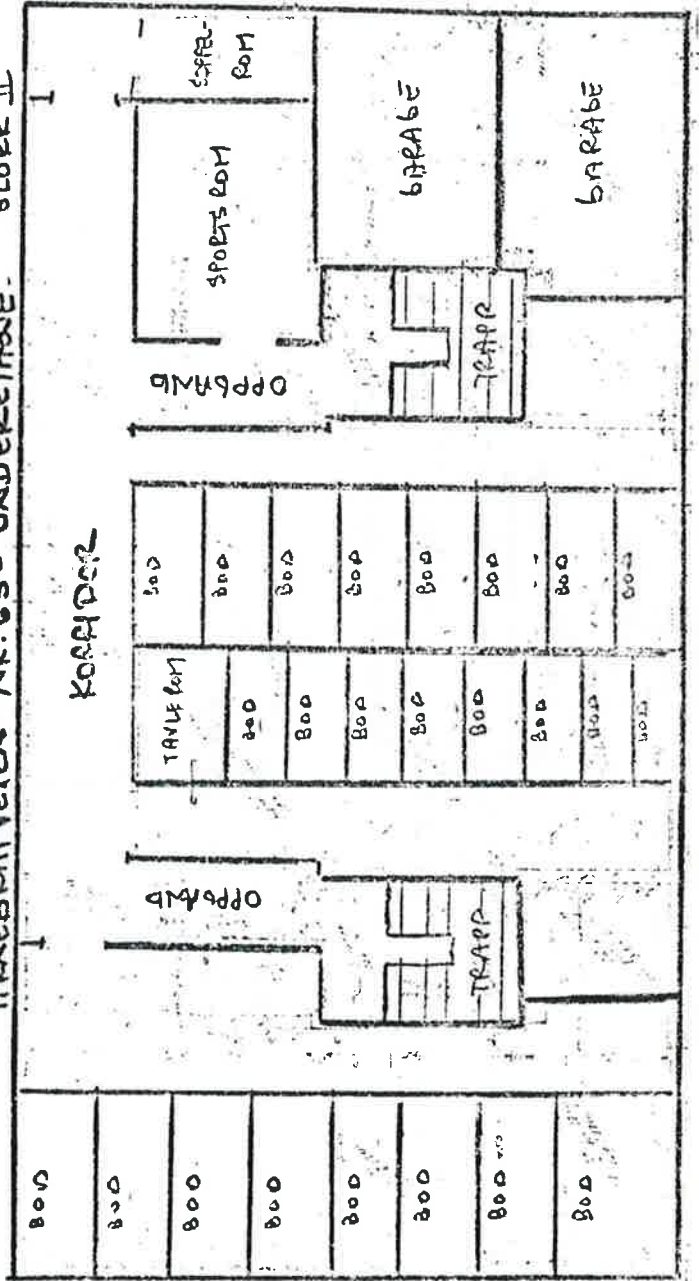




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNNET A/S  
*1/2 Skjold*

*SSund - side Madras*

ARBEIDSTVEIEN NR. 63 - UNDERETASJE - BLOKK II



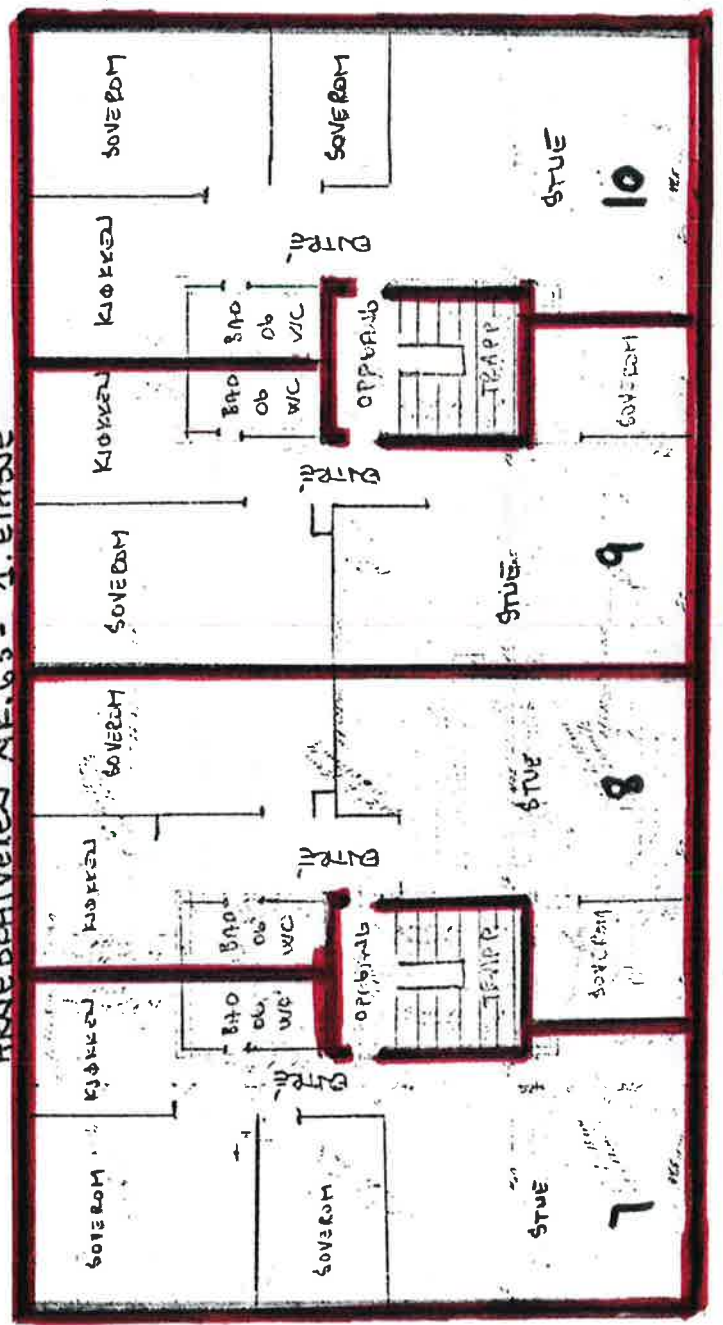


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET, A15

*in 1. etasje*

*222. Eide Anden*

ARNE BRÅTVEIEN NR. 63 - 1. ETASJE



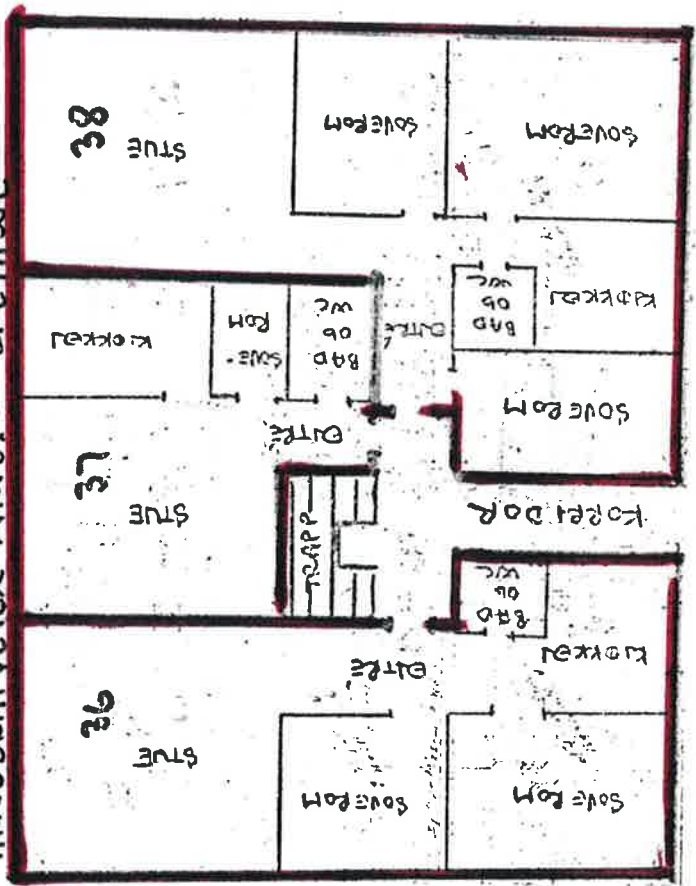


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNNET A/S

*In kjøp.*

*Anders-Eide Madsen*

ARNEBRATVEIEN NR. 51 - 6. ETASJE

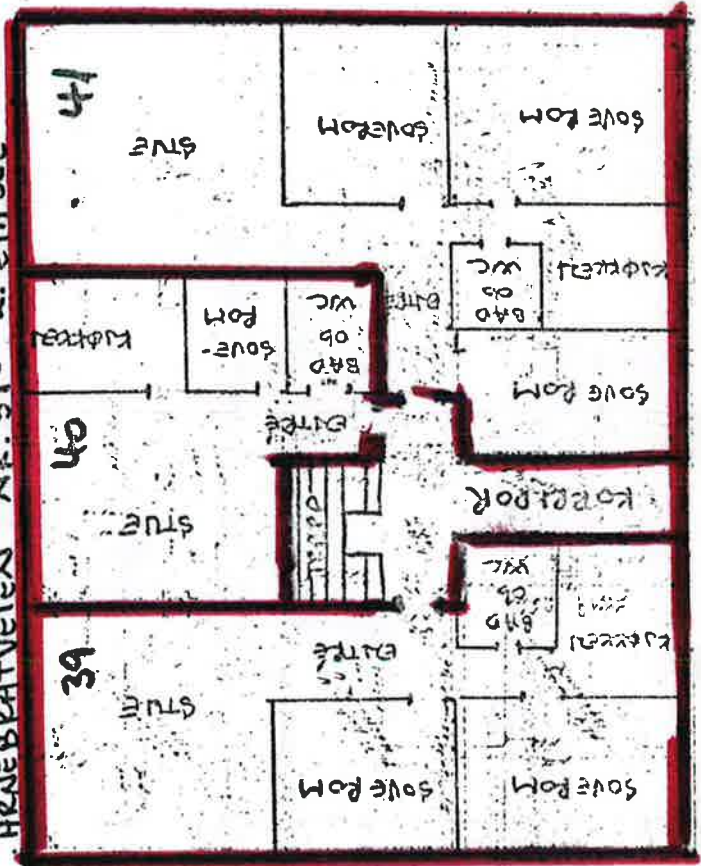


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNNET A/S

*In f. kjeller*

*Små-ende maddan*

ARNEBRATVEIEN NR. 51 - 2. ETASJE



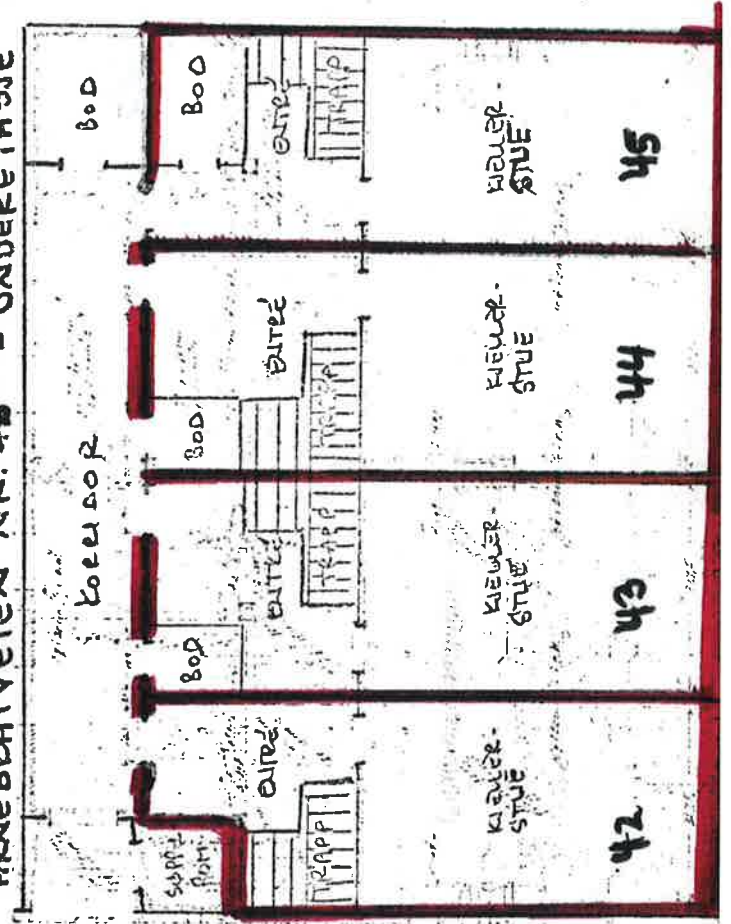
OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET ALS

*P. Skjold*

*Sendt - Eide Madsen*



ARBEIDSTVETEN NR. 45<sup>B</sup> - UNDERETASJE BLOKK VIII

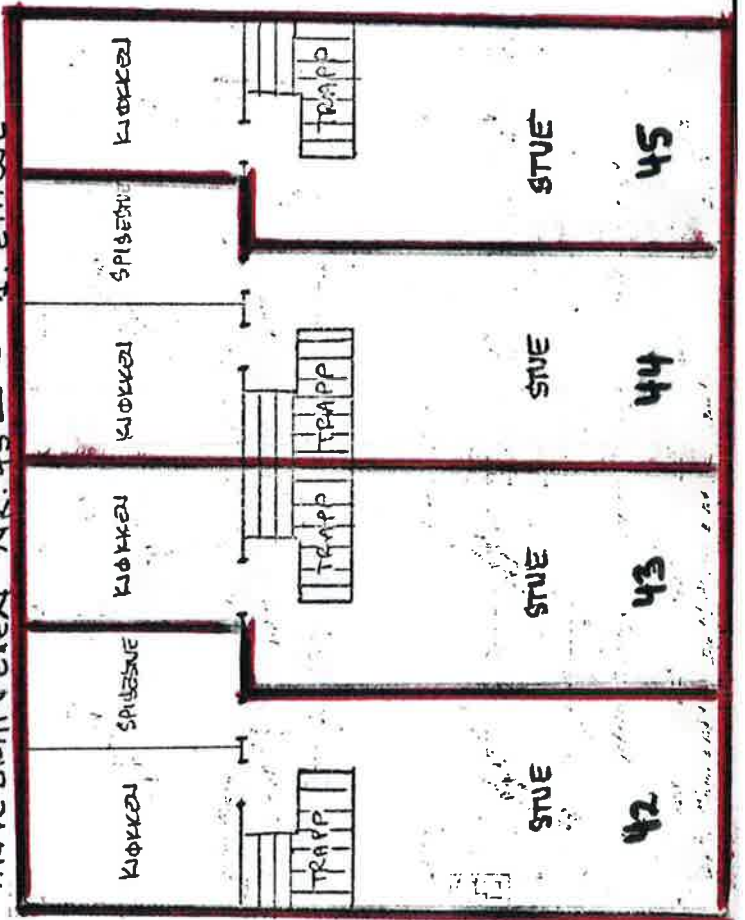


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET ALS

*for bygging*

*2. side ved inngang*

ARBEIDSTEIEN NR. 45 B - 1. ETASJE

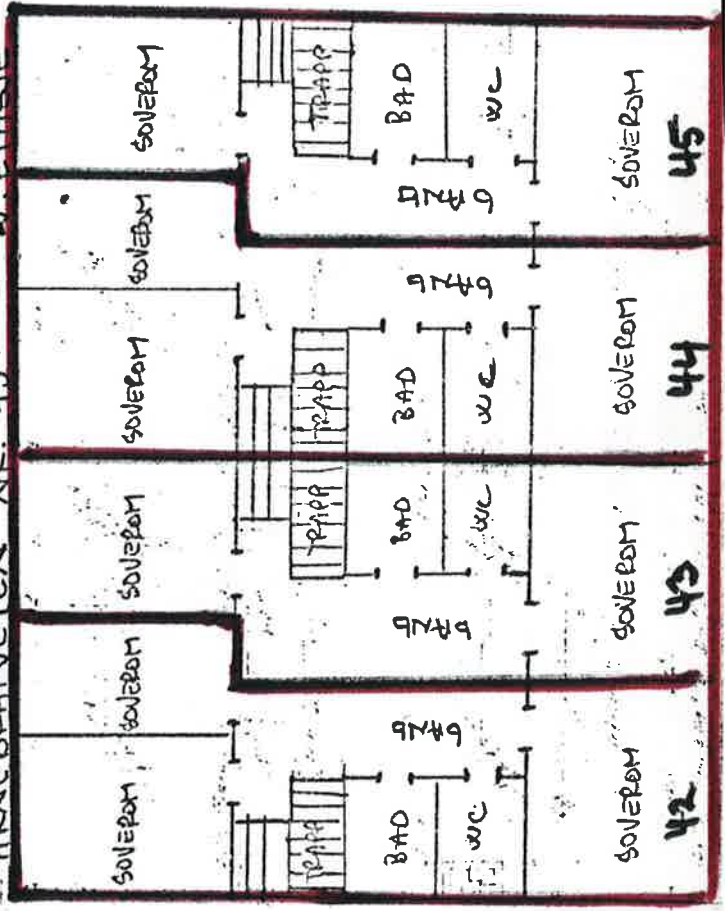




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET A/S

*Byggesentralen*  
*Per K. Gundersen*

FRÆRBRÅTVEIEN NR. 45 B - 2. ETASJE

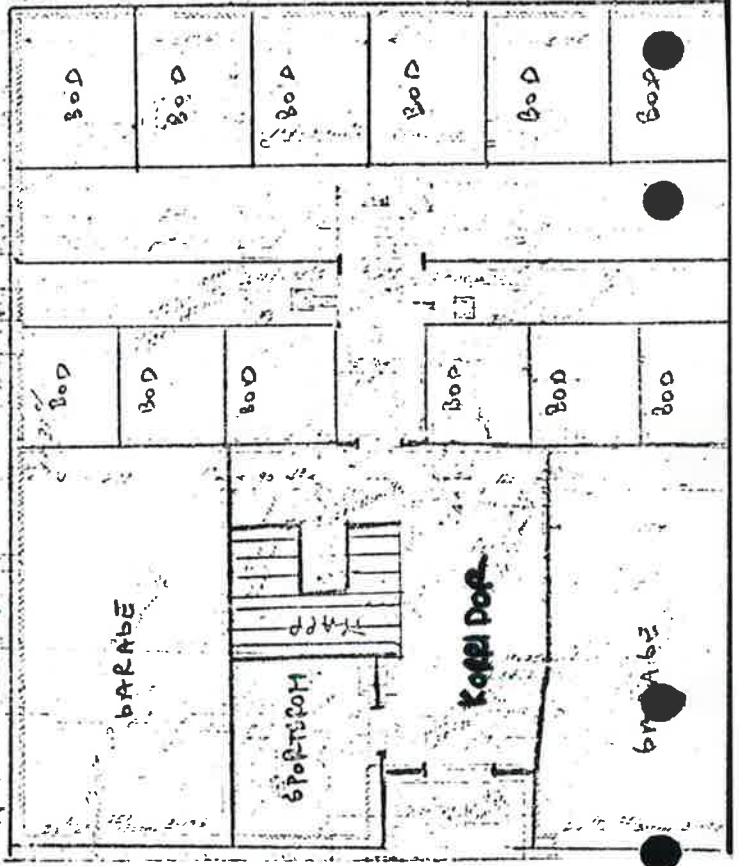


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENSTUNET 115

*Anders-Eide Madsen*

*12. 1. 1976*

ARNEBRÅTVEIEN NR. 59 - UNDERETASJE BLOKK IX

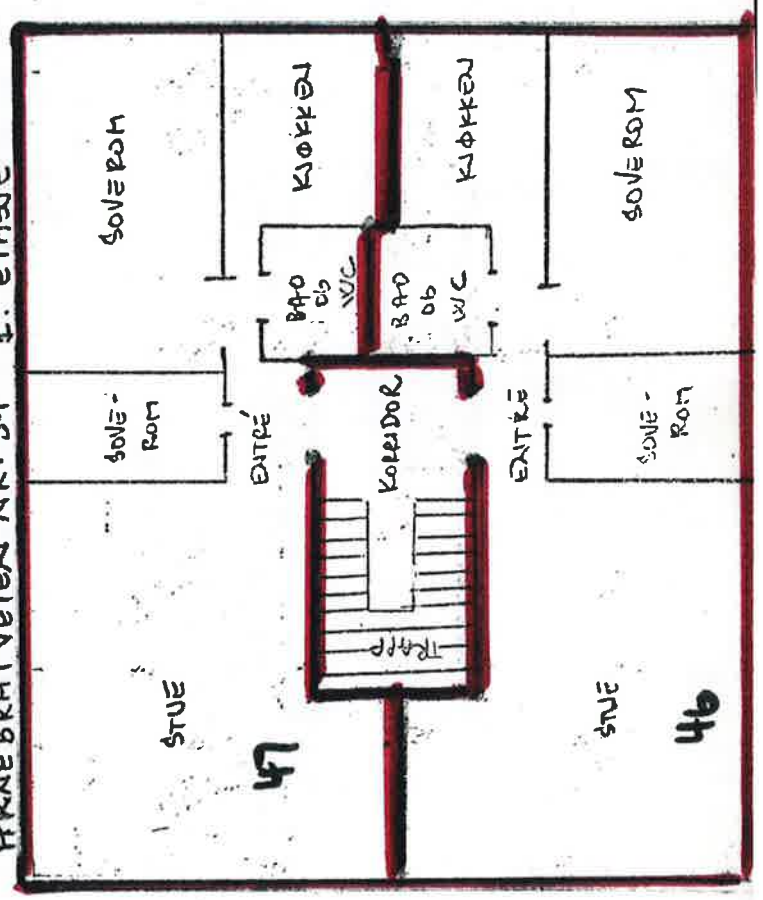




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET A/S

*Byg. side vedrørende P. b. k. k. k.*

PRNEBRÅTVEIEN NR. 59 - 1. ETASJE

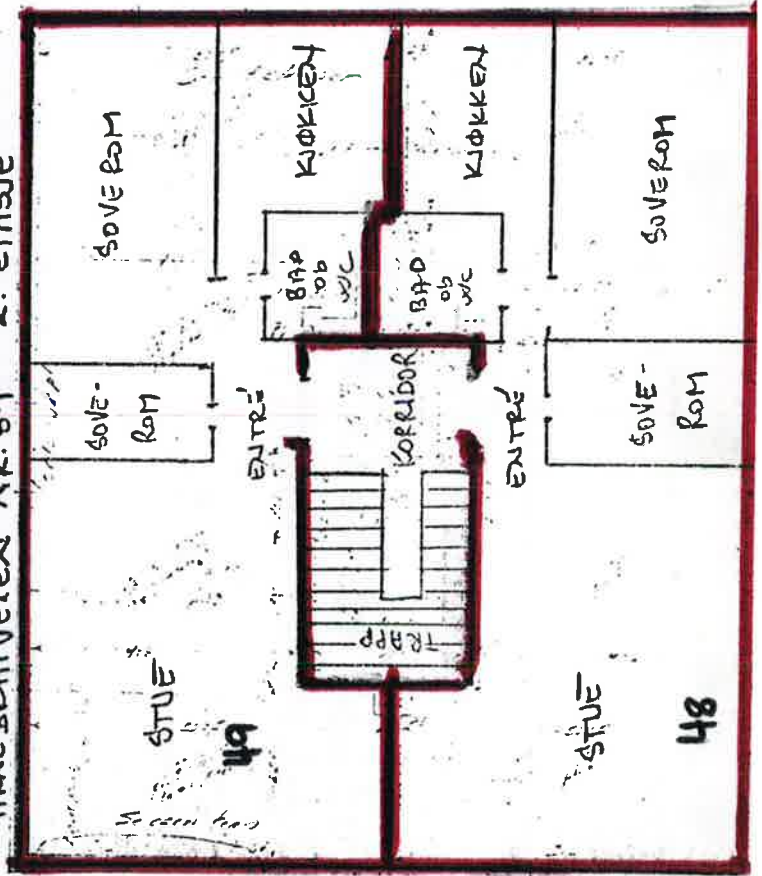




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET A/S

rent. Eide Wadman Arkitekt

ARNEBRÅTVEIEN NR. 69 - 2. ETASJE

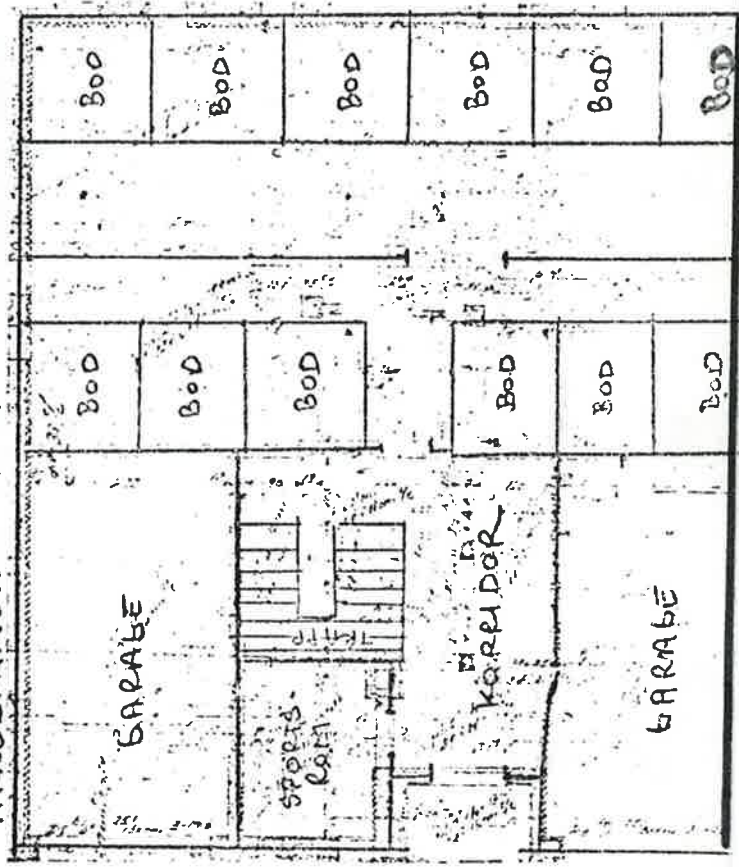


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET A/S

*nytt. side vedlagt p. skisse.*



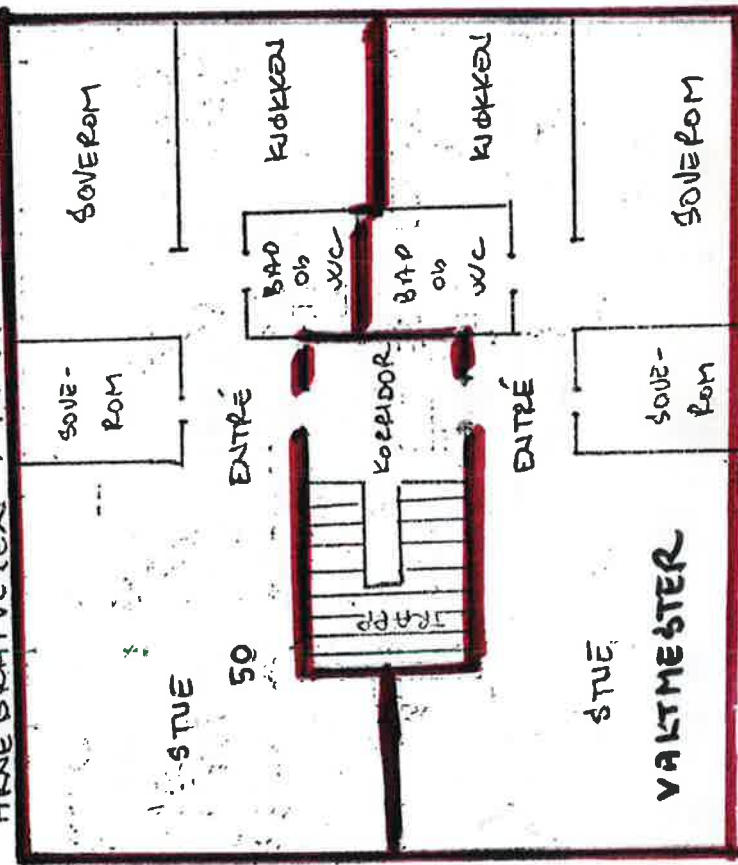
ARBEIDSTEIEN NR. 49 - UNDERETASJE BLOKK X



OSLO, 13. MAI 1916  
HOLMEN TUNNET RLS

*Send side Nordan*  
*Pet. Gjerd*

ARNEBRÅTVEIEN NR. 4A - 1. ETASJE

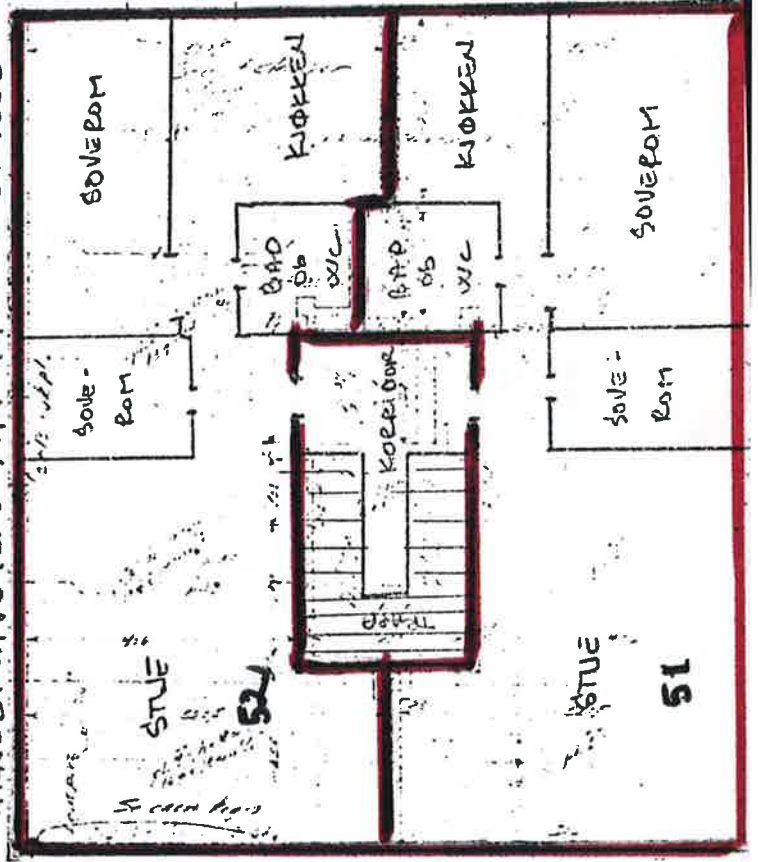




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET 113

*Byggesaksvesenetsvesen*  
*Byggesaksvesenetsvesen*

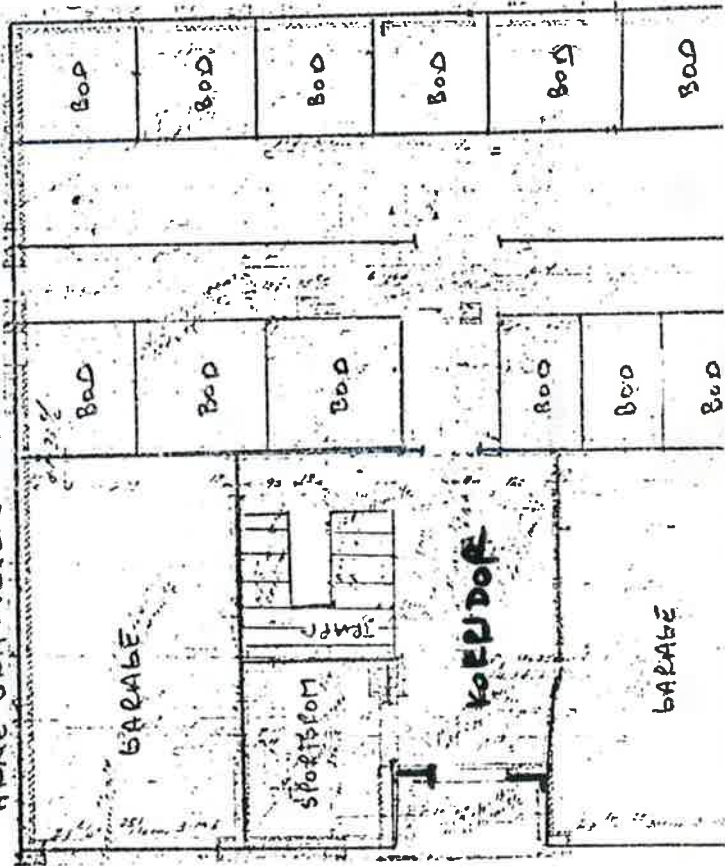
ARNEBRATVEIEN NR. 49 - 2. ETASJE



OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET A/S

*Send. erde madan Subkrypt.*

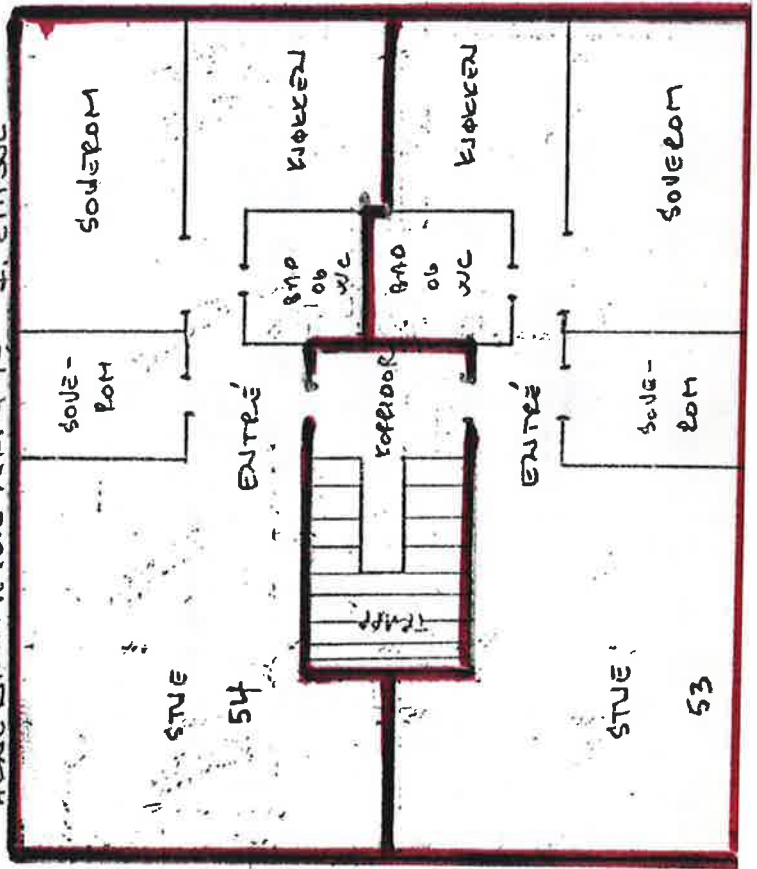
ARNE BRÄTVEIEN NR. 47 - UNDERETABJE BLOKK XI



OSLO, 13. MAI 1916  
HOLMENTUNET, A16

*nyand-ende mader*  
*fr. k. k. k.*

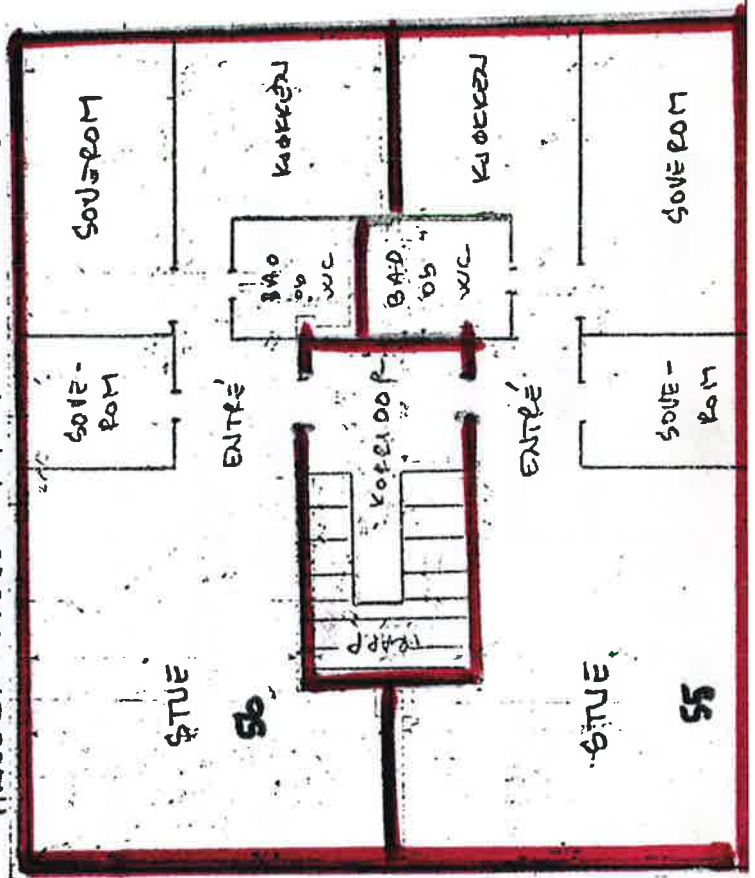
ARNE BRÄTVEIEN NR. 47 - 1. ETASJE



OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET, A13

*stud. side modern*  
*sub. f. g. m.*

ARBEIDSTAVEN NR. 47 - 2. ETASJE

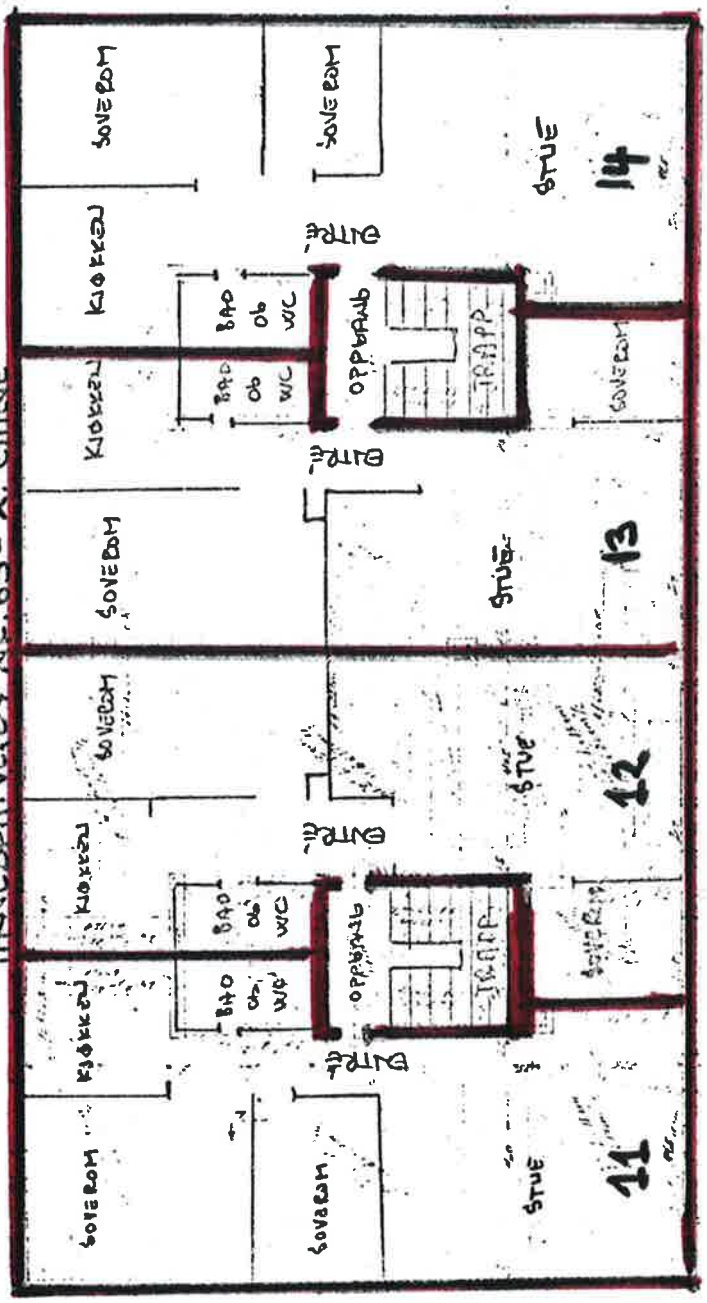


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNNET A/S

*studie - side notat for bygghand*



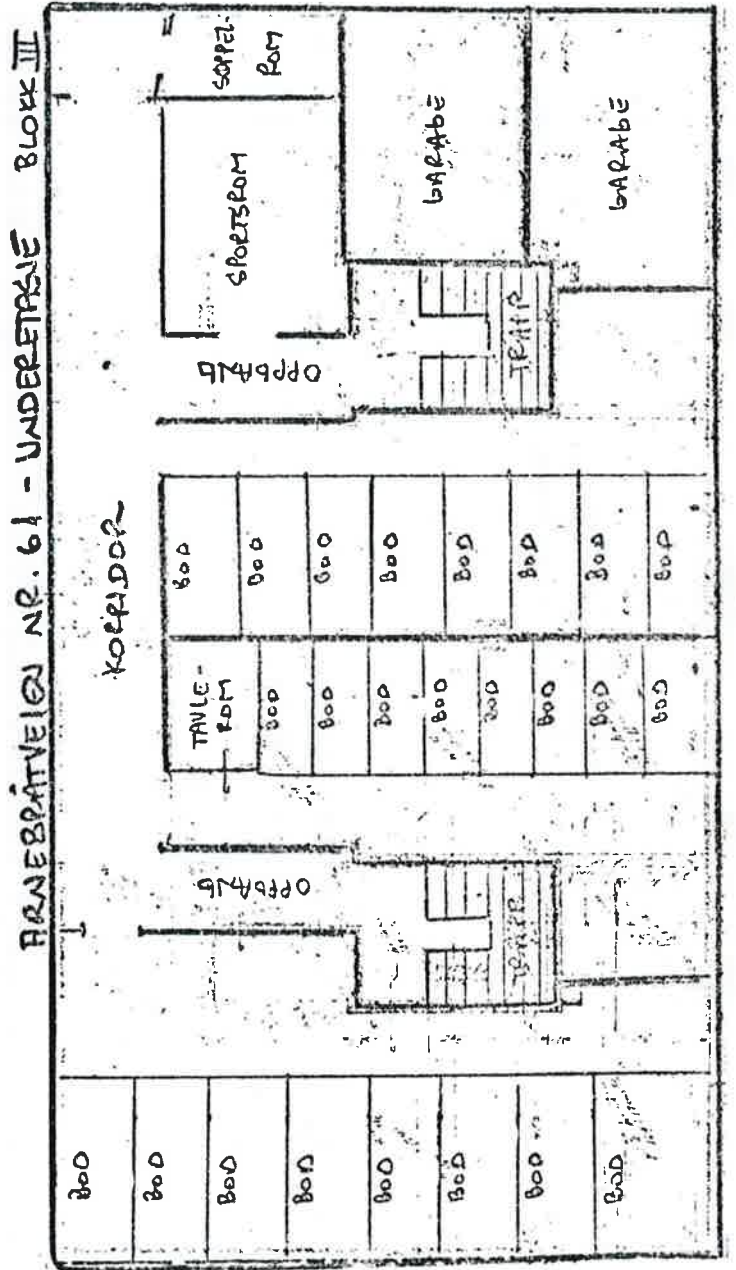
ARBEIDSTAVELSEN NR. 63 - 2. EMBLE





OSLO. 13. MAI 1976  
HOLMENTUNNET RIS

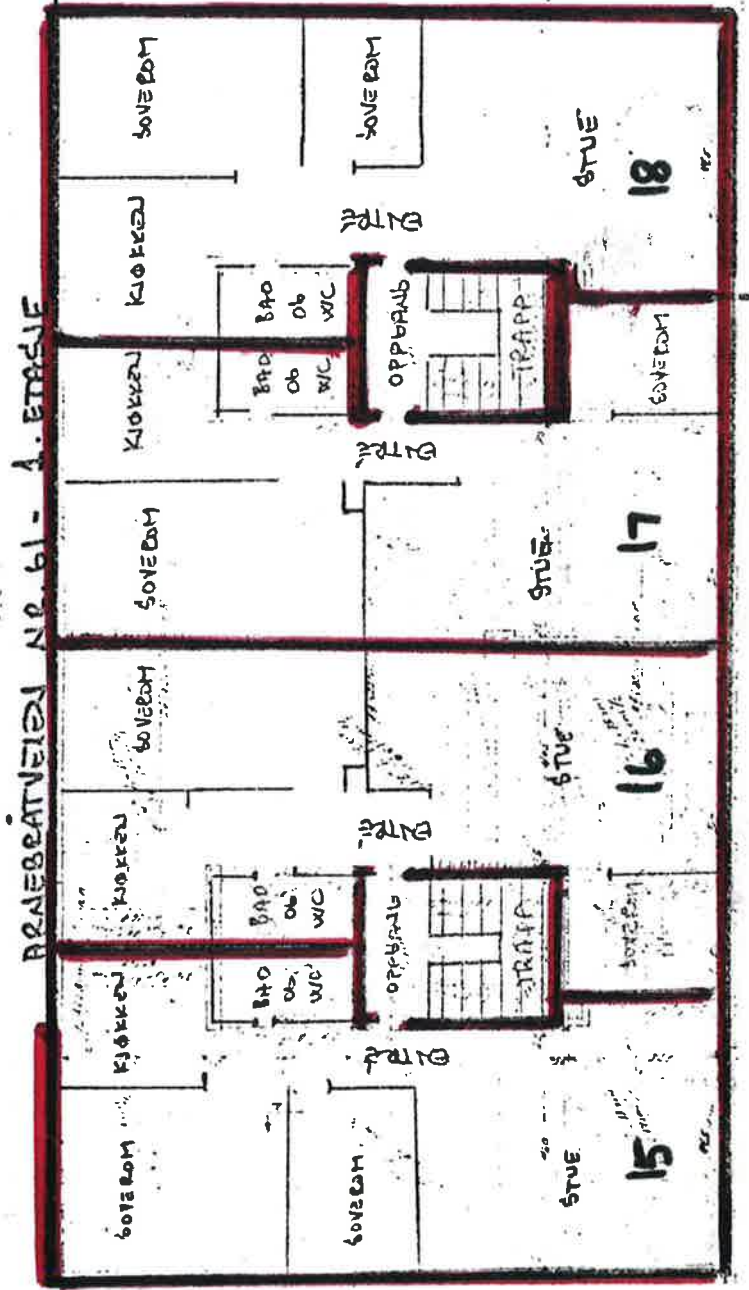
*Sand. Eide Madsen* *for Eide*





OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET ALS

*Hand- og sidevasker*  
*1. etasje*

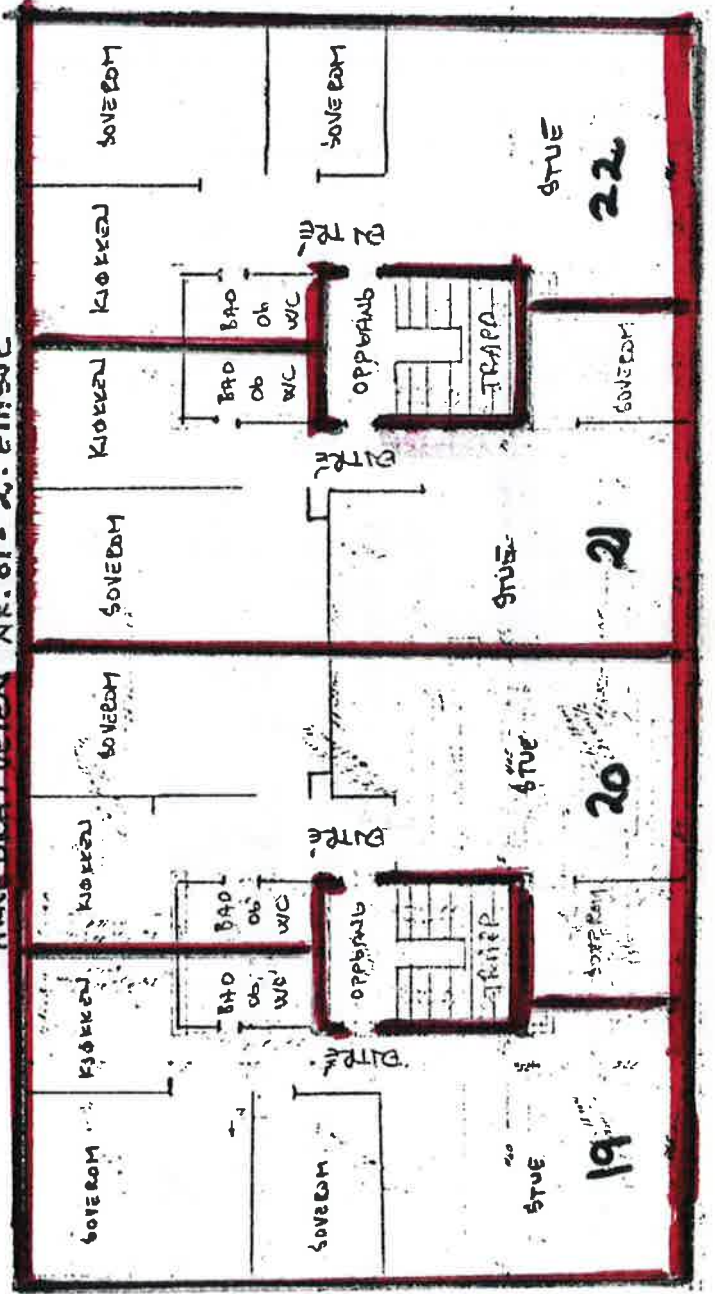


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET MS

*Per Skjerve*

*rent side vedtak*

ARNE BRATVEIEN NR. 61 - 2. ETASJE



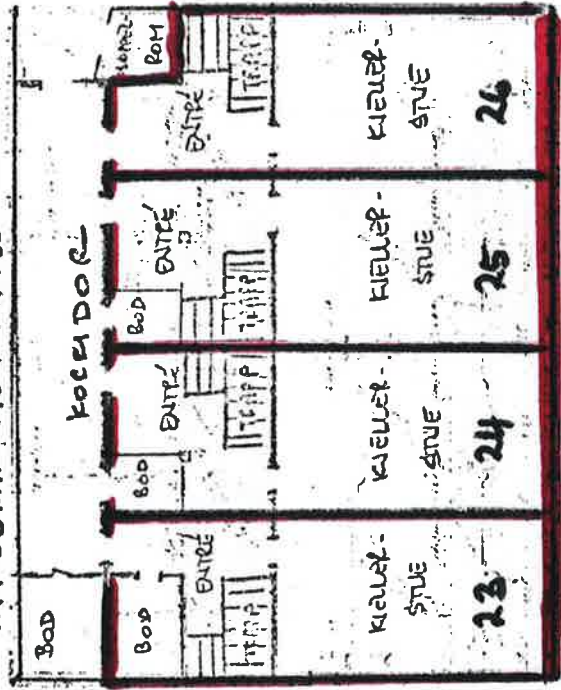


OSLO 13. APRIL 1976  
HOLMENTUNET ALS

*for k. k. k.*

*22nd side Madras*

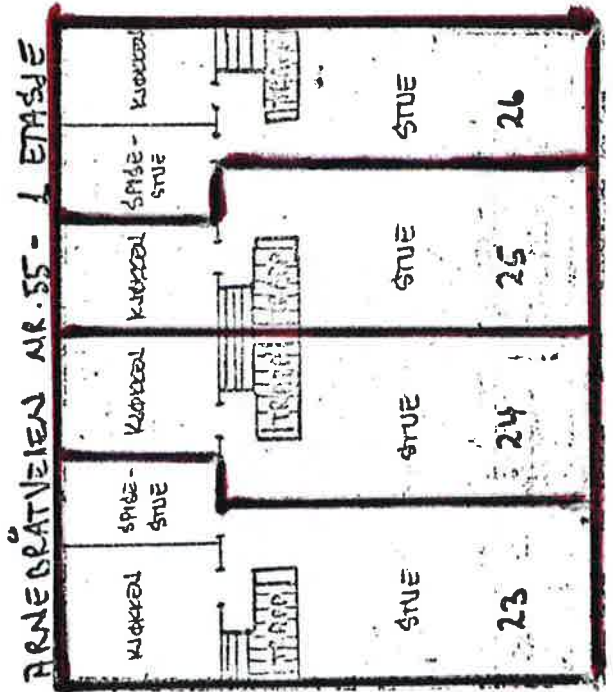
ARNEBRÅTVEIEN NR. 65 - UNDERETASJE BLOKK IV



OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET A/S

*Likkynd*

*reind. side madran*

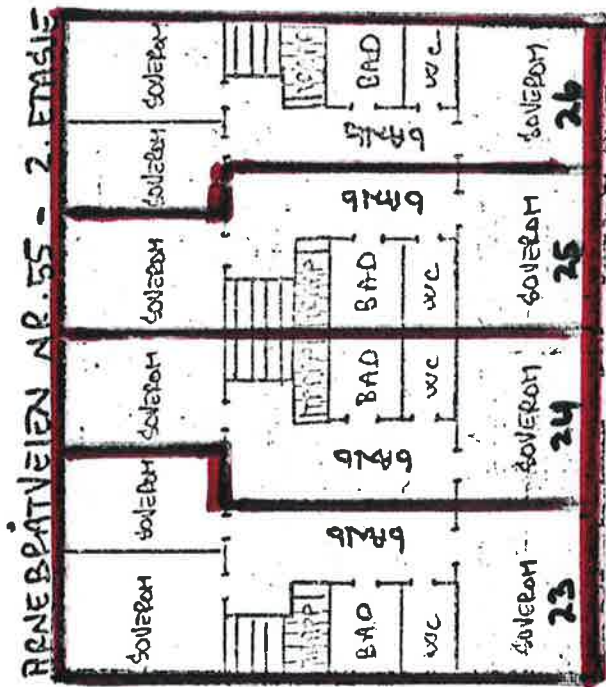




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTYNET A/S

*22. side vedrørende*

*for bygget*

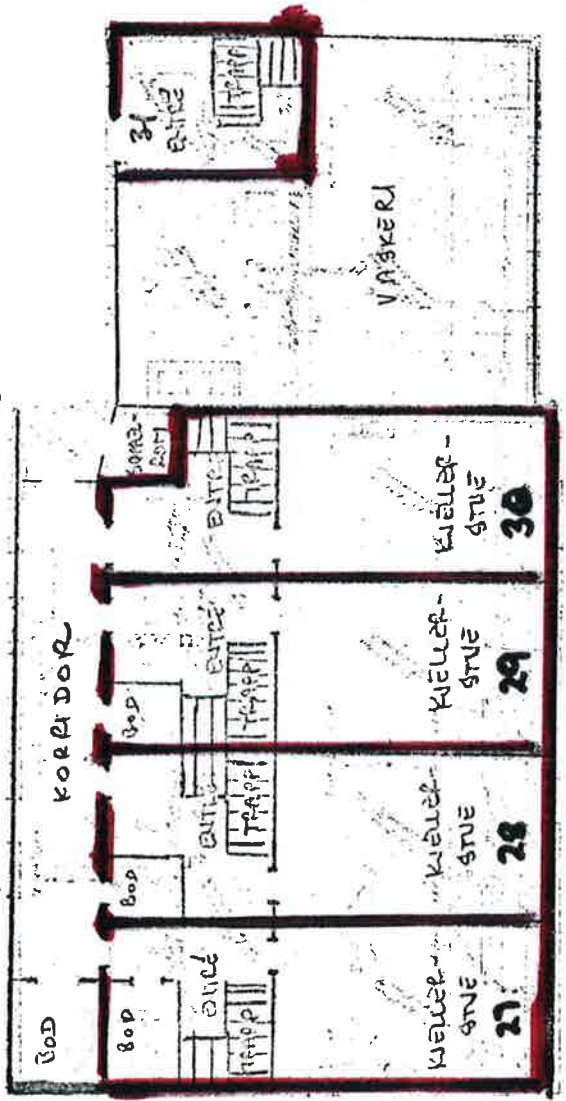


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUALET R13

*Stang. side notan*

*for f. kjeller*

ARBEIDSTVEIEN NR. 57 - UNDERETASJE . . . . . BLOKK V

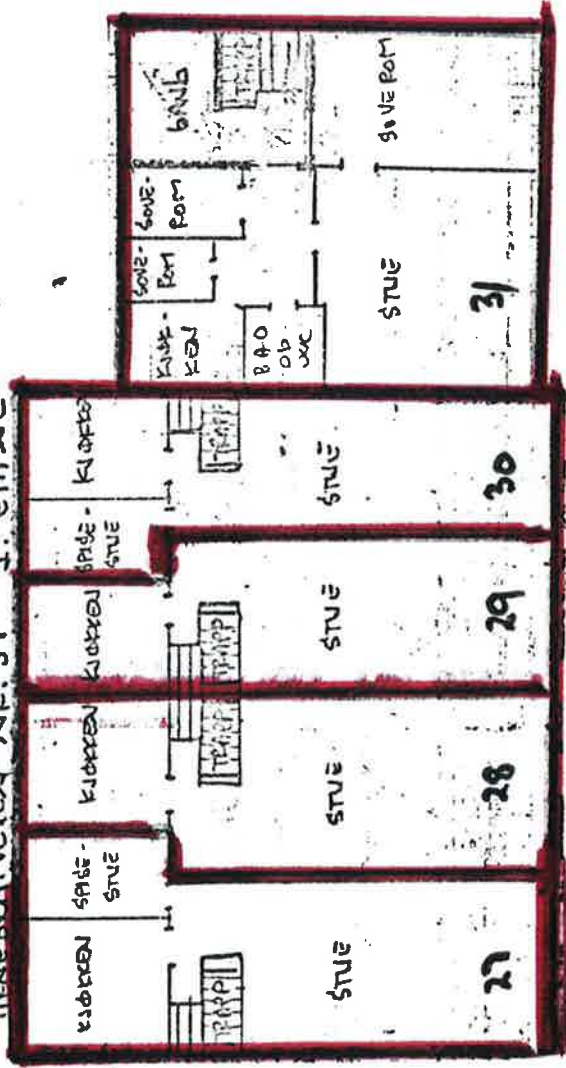




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET A/S

*Sendt: Eide Madsen  
for byggesak*

ARNESRÅTVEIEN NR. 57 - 1. ETASJE

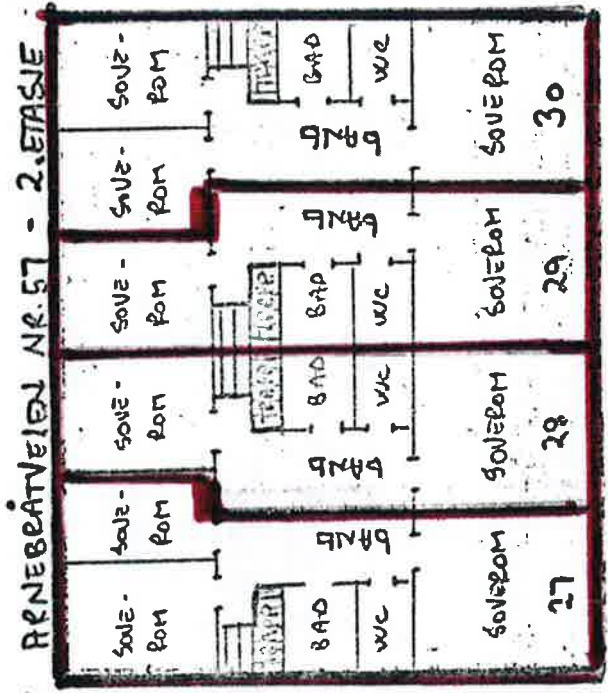




OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET, A/S

*1/4 kvadrat*

*2. etg. side vedrom*



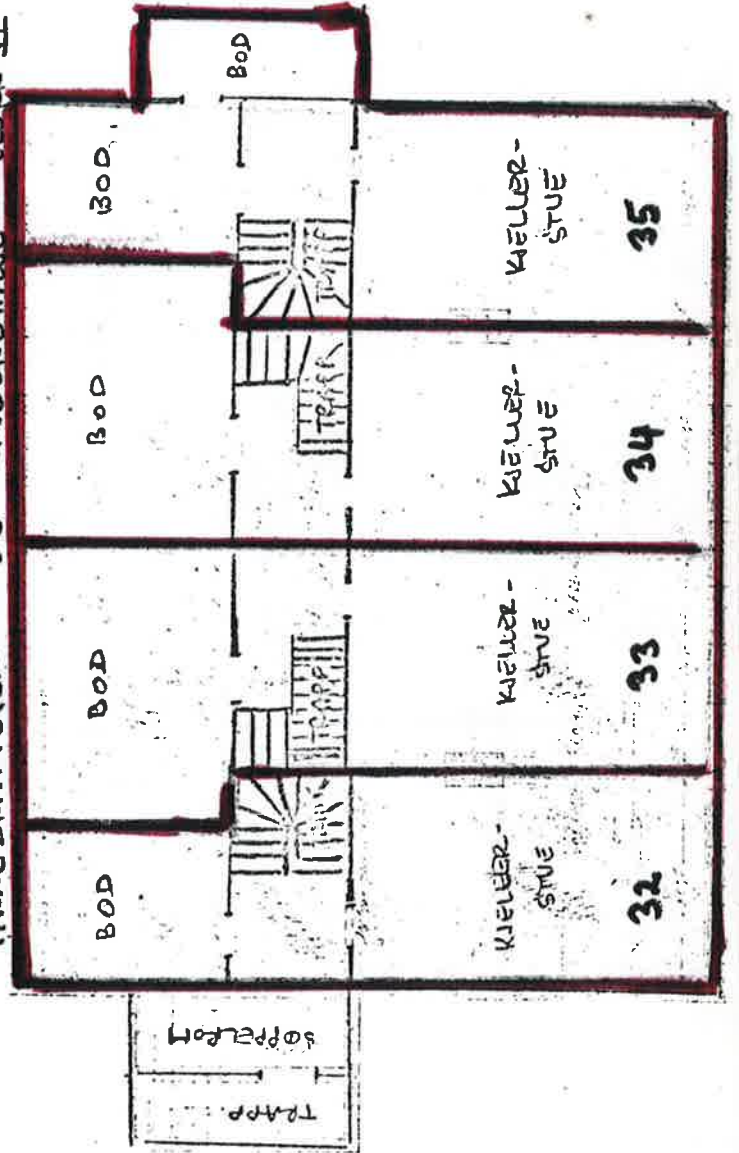


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET 115

*Arne Bråtveien*

*in f. kjemp.*

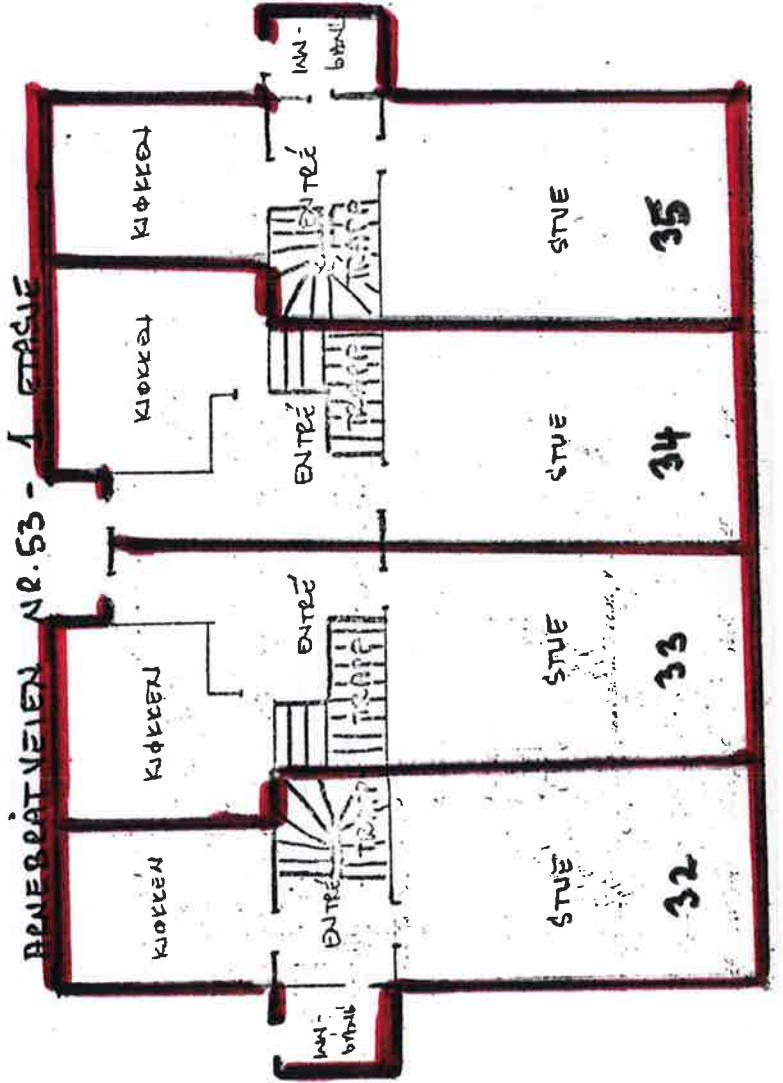
ARNE BRÅTVEIEN NR. 53 - UNDERETASJE BLOKK VI



OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET A18

*Per K. Kjøperud*

*Hand-side modern*

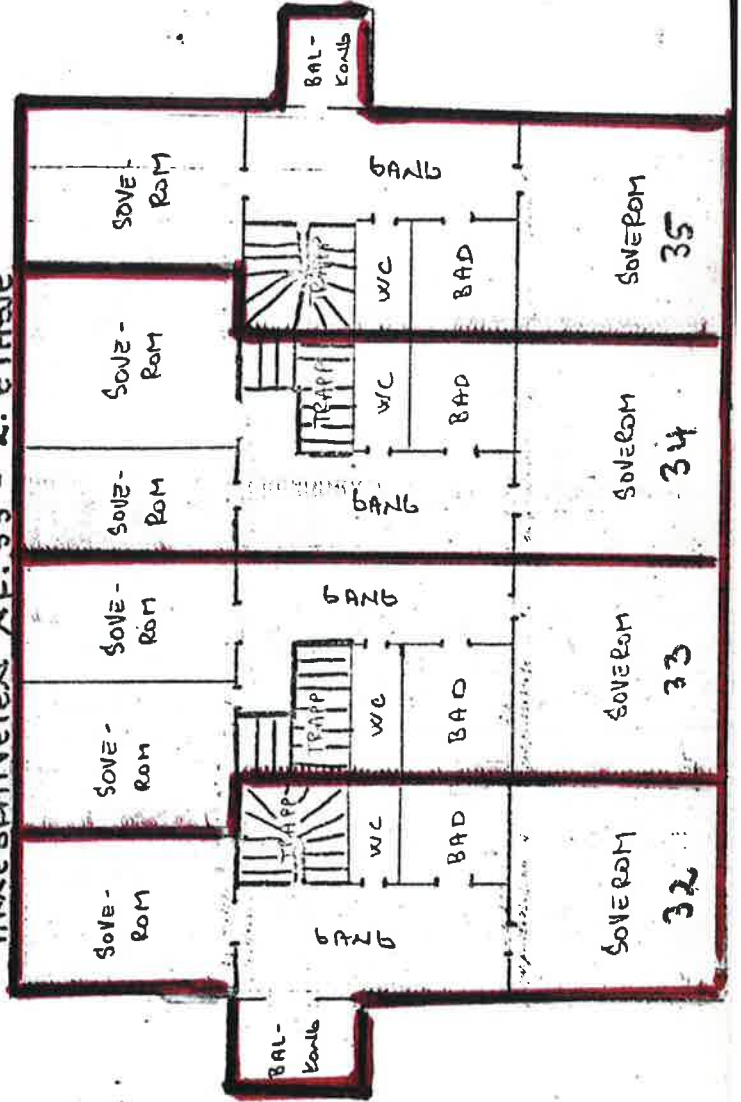


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMENTUNET A/S

*nytt side vedlagt  
P. Kjøper*



ARBEIDSPÅTVEIEN NR. 53 - 2. ETASJE

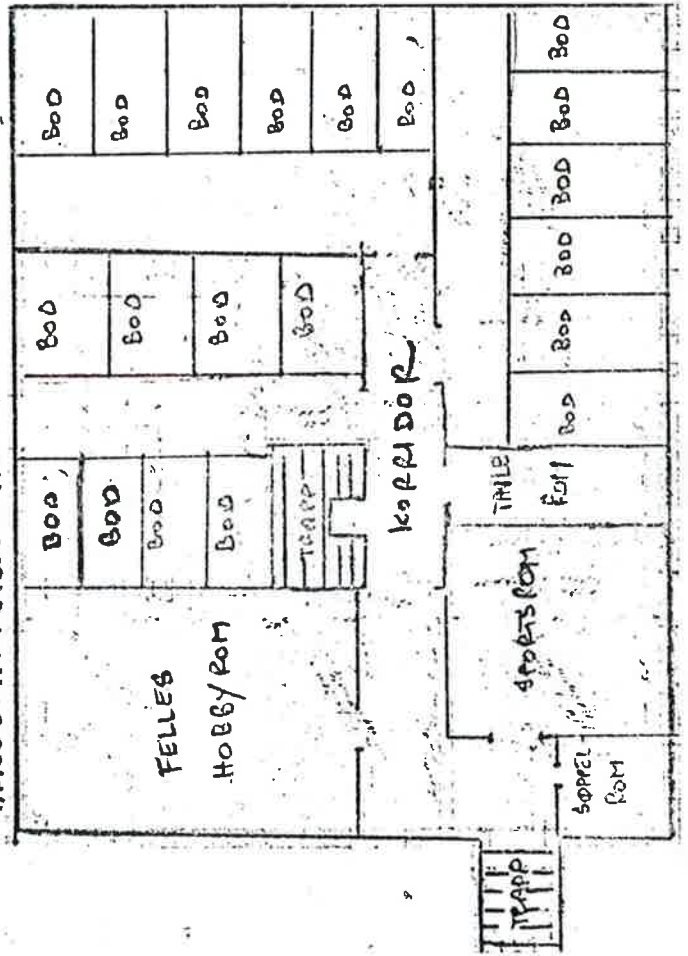


OSLO, 13. MAI 1976  
HOLMEN TUNET 113

*Per Kjørst*

*Byg. Eide modern*

ARNEBRÅTVEIEN NR. 51 - UNDERETASJE BLOKK VII



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Arnebråtveien 53 D  
0771 OSLO  
Gnr./Bnr.: 27/1176  
Seksjonsnr. : 32  
Oslo kommune

## Areal

Rekkehus.  
Bruksareal: 118 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 118 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 25.07.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	25.07.2024
Referansenummer	15059076
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0155
Hjemmelshaver/selger	Cindy Empaynado Woldmo/Gordon Woldmo
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Cindy Empaynado Woldmo og Gordon Woldmo.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	01.08.2024 12:10

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Arnebråtveien 53 D
Postnummer/sted	0771 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	27/1176
Seksjonsnr.	32
Tomt	Eiet tomt: 16550 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	1954.		

## Byggemåte

Rekkehus tilhørende Holmhuset Sameie beliggende I bydel Vestre Aker I Oslo kommune.

Rekkehus over to etasjer, samt kjelleretasje. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takplater. Utvendig fasader forblendet I pusset mur. Boligen har entrédør I brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Terrassedør og balkongdør med 2-lags fra 2018. Vinduer med 2-lags glass fra 2018. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via inngangsparti I første etasje. Boligen består av første etasje med entré, stue og kjøkken. Andre etasje består av gang, bad og tre soverom. Kjelleretasje består av gang, bad og kjellerstue.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



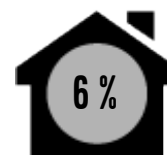
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Kjelleretasje.		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - 2.Etasje.		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom - 1.Etasje og 2.Etasje.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjelleretasje.		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
Brann		Rømningsveier	13	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	14	
Drenering		Alder	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjelleretasje.	36			36	
	Gang, bad og kjellerstue.				
1.Etasje.	42			42	11
	Entré, stue og kjøkken.				Terrasse.
2.Etasje.	40			40	4
	Gang, bad og tre soverom.				Balkong.
SUM	118			118	15
<b>Total bruksareal: 118 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen disponerer en felles bod oppmålt til 4 m<sup>2</sup> delt mellom andre seksjoner i sameiet.

Boligen inneholder terrasse oppmålt til 11 m<sup>2</sup> (TBA) og en balkong oppmålt til 4 m<sup>2</sup> (TBA).

Boligen inneholder 118 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.


# Rapport

## Våtrom - Kjelleretasje.


Bad rehabilitert I 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Dobbel servant med ett-greps armaturer. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør og tilførsel i kobber. Avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

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

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

 Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 58 %, temperatur 24 grader C og duggpunkt 13 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

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

 TG 2 Vannrør | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


## Våtrom - 2.Etasje.

---

Bad rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Frittstående badekar med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Naturlig avtrekk.

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

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

	Fallforhold (gulv)	Fallforhold vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett/badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett/badekar forutsettes.
--	--------------------	--

	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
--	------	-------------	--

		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	-----------------	--

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
--	------	-----------------------------------	--

## Kjøkkenen - 1.Etasje.

---

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Induksjonstopp og ventilator med belysning og kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	-------------	--

## Øvrige rom - 1.Etasje og 2.Etasje.

---

1. Etasje: Gulvflate belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

2. Etasje: Gulvflate belagt med parkettgulv. Malte vegg-og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

### TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vegg eller vindu på soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjelleretasje.

---

Kjelleretasjen er innredet etter byggeår og har utlektede kjellervegger, delvis under terreng.

Gulvflater belagt med parkettgulv med gulvvarme. Malte og trepanel belagte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Overflater vegger

Enkelte bruksmerker og brukslitasje på veggflater.

### TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført i sin helhet. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.



Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 71 %, temperatur 23 grader C og duggpunkt 18 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

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

---

Vedfyrt åpen peis plassert i stue.


Skorstein fra byggeår.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Riss/sprekker påvist på overflate puss i kjelleretasje. Ukjent årsak. Overflater må fornyes.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted til brennbar materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbar materiale må etableres. Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.
---	--------------------	--

## Etasjeskiller - Samtlige etasjer.

---

Støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trekonstruksjoner.




 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det ble ikke registrert større målbare skjevheter i boligen på de tilfeldige stedene det ble målt.



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

---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert på badene. Hovedstoppekran for vannrør og OSO varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2018 plassert på bad i kjelleretasje. Oppvarming via elektrisitet og vedfyring. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)				
 TG 2	<table><tr><td>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</td></tr><tr><td>Hovedstoppekran</td><td>Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr></table>	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.				
Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.				
 TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.				

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.


Kjelleretasje: Ca. 2,16 meter.

1. Etasje: Ca. 2,42 meter.

2. Etasje: Etasjen har skråhimling der laveste og høyeste punkt er målt fra 2,22 - 2,72 meter.

## Radon

---

 TGIU	Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget før krav om radonsperre ble innført. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	---

# Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer plassert på vegg i kjelleretasje.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

# Brann

---

Boligen har røykvarsler monteret. Brannslukkingsapparat med 6 kilo pulver.

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## TG 3 Rømningsveier

Rømningsvindu fra rom under terreng har ikke tilstrekkelig størrelse/utforming iht. forskriftskrav. Godkjent rømningsvei må etableres.

# Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i murkonstruksjoner.

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

Konstruksjon

## Dører og vinduer

---


Boligen har entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB med kikkehull og sikkerhetslås. Terrassedør og balkongdør med 2-lags fra 2018. Vinduer med 2-lags glass fra 2018.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører


## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon, utvendig tekket med takplater.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

      Inspeksjonsmulighet      |      Taket er inspisert fra bakkeplan.

 **TG 2**      Tekking (undertak, lekter og yttertekking)      |      Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra gang i andre etasje til nordvestvendt balkong oppmålt til 4 m2. Rekkverk av treverk med rekkverkshøyden oppmålt til 0,91 meter.

 **TG 2**      Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom      |      Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og alder/tilstand er ikke kjent. Underliggende konstruksjoner er fuktutsatt.

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse oppmålt til 11 m2.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Fundamenter - Platting

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur av betong.


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


 <b>TGIU</b>	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

 <b>TG 2</b>	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------	---

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse dette.
--	--	---

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

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

Fremlagt. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og mottatt.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

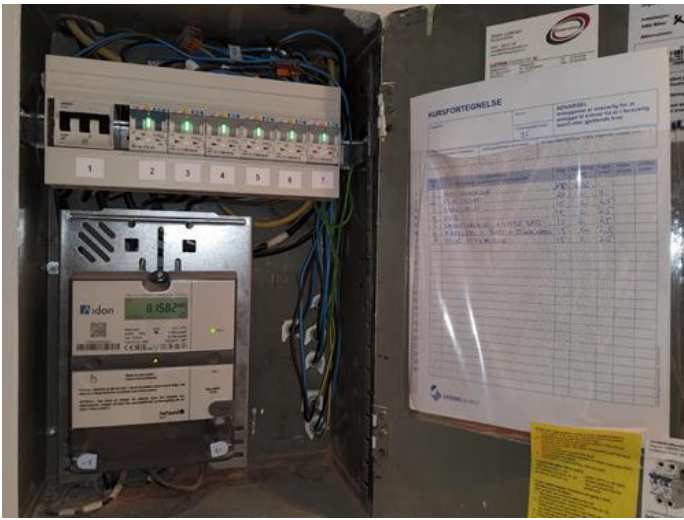
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

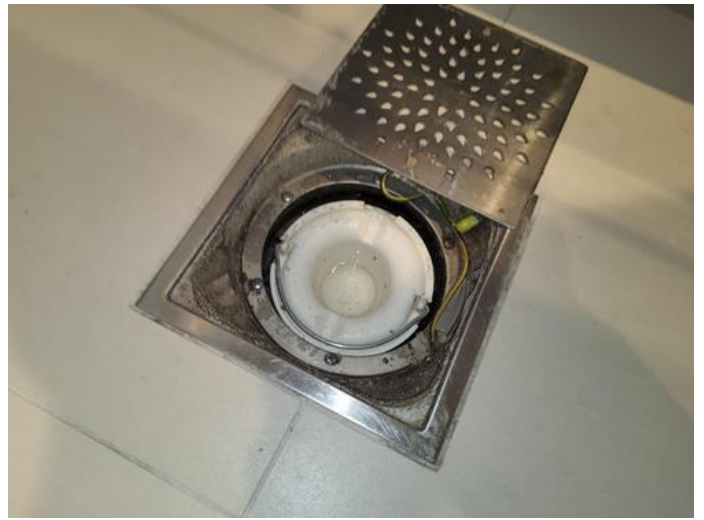
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

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

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



Beskrivelse - [Sikringskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad, kjeller.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240155
Adresse	Arnebråtveien 53 D		
Postnr.	0771	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 8 måned <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalensr	93163645
Selger 1 Fornavn	Cindy	Etternavn	Empaynado Woldmo
Selger 2 Fornavn	Gordon	Etternavn	Woldmo

**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 soppkader?** Nei  Ja Kommentar Svartsopp vinduets bord bad nede. Utbedret av utbygger.**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

Utført utbedring bad nede. Usikker om faglært da utbygger utbedret. Vi kjøpte i 2018 da var alt nyoppusset.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vindusbord bad nede + isolering rundt vinduet utbedret etter funn av svartsopp på vinduesbord. Utbedret av utbygger Jan 2024. I tillegg har vi hatt faglært elektriker som installerte elektronisk vifte på bad nede i 2024 etter virret hull til ventilasjon.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?** Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utbygger vi kjøpte av gjorde dette i 2018, da alt ble nyoppusset og badet nede ble bygget.

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?** Nei  Ja Kommentar Vi mottok en perm med bilder og dokumentasjon fra arbeid utført i 2018.**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 nabo sitt avløpsrør sprakk. Styret utbedret felles rørsystem rett utenfor, faglært.**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

Vet ikke

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørsystem avløp fikset via styret etter problem hos nabo.

**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

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 Hele kjelleren var bod og våtrom før vi kjøpte. Nå kjellerstue og bad.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar Kjeller ikke godkjent til varig opphold.

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Vi har hatt sølvkre i badet i kjelleretasjen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem  
ARNEBRÅTVEIEN 53D

Dato: 22.07.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86495061  
7945130

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1176

---

Vi viser til bestilling av 20240720 for ARNEBRÅTVEIEN 53D.

## **GNR. 27 BNR. 1176**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.09.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**16562 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



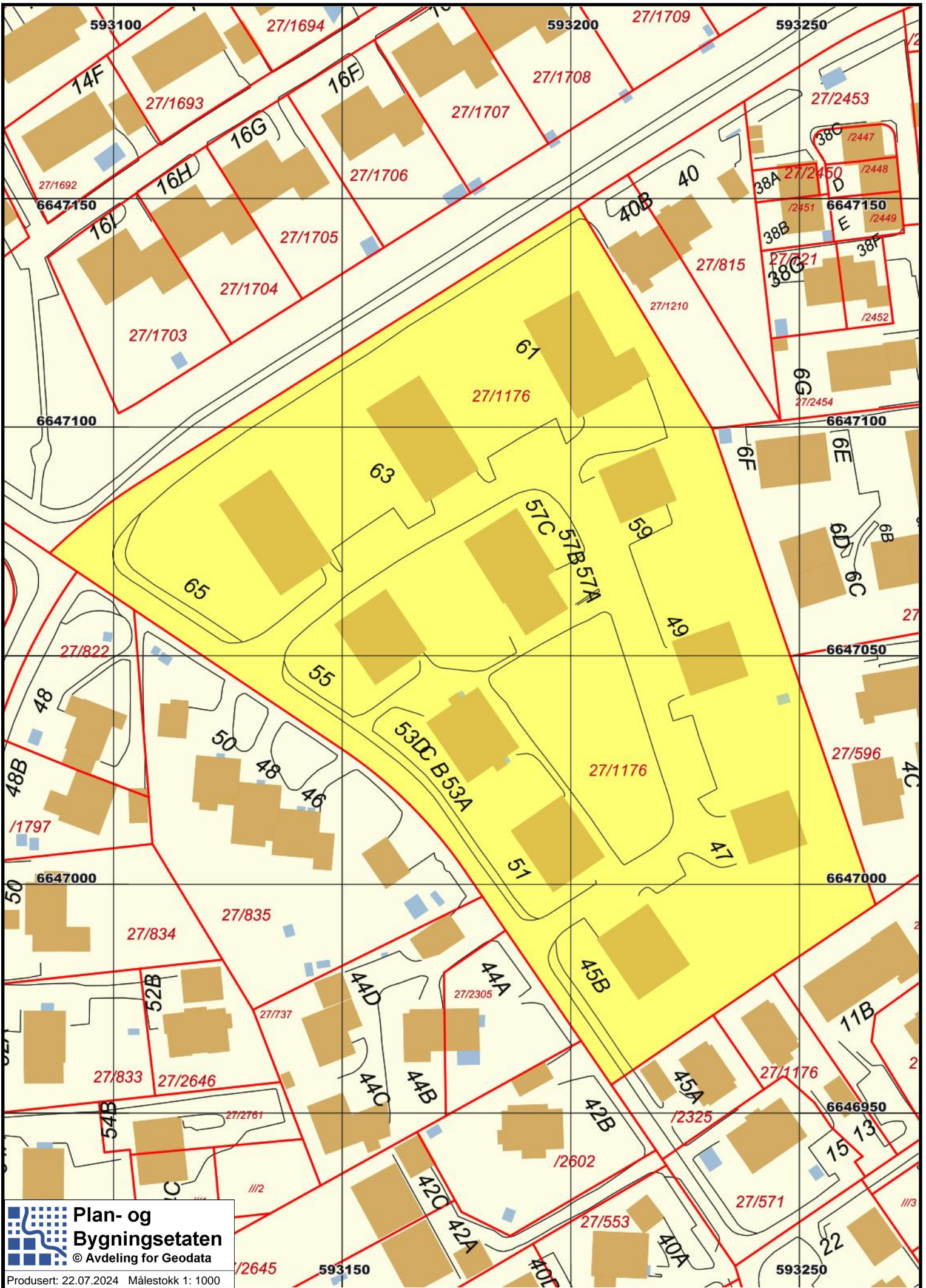
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



# HUSORDENSREGLER FOR HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010, endret på årsmøtet 3. mai 2021.

## 1. Formålet med husordensreglene

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for alle skal få et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø for alle. Ved utleie plikter eier å informere leieboer om sameiets husordensregler.

## 2. Fellesarealer

Utearealer, samt trappeoppganger, ganger og felles kjellerrom/boder må ikke unødige opptas med gjenstander. Innredning og dekorering av fellesarealer, må ikke forekomme uten at alle i oppgangen er enige om det. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og i tråd med gjeldende regler om søppelsortering gitt av Oslo Kommune. Dersom nærmeste beholder er full, må det brukes en annen beholder. Beholdere skal ikke overfylles (fugler/dyr kan dra søppel utover). Esker/papp skal slås sammen (flate).

Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, så som pappesker/flyttekasser, møbler, ski, sykler, avfall fra oppussing, spesialavfall, maling, kjemikalier osv. (listen er ikke uttømmende) plikter beboerne selv å frakte vekk for egen regning og risiko.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt noen form for fasadeendringer (utseende på vinduer, utgangsdør, verandadør, listverk eller andre bygningsdeler).

Utgangs- og kjeller/boddører skal holdes låst hele døgnet.

## 3. Boder og garasjer

Beboere plikter å holde orden i egne boder/garasje. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosive væsker, stoffer, gassbeholdere osv (listen er ikke uttømmende) i boder eller garasjer.

Mat og annet organisk materiale skal ikke lagres i boder (kun dypfrosset).

Det er ikke anledning til å koble elektriske apparater på sameiets lysnett i boder.

Tørketromler og vaskemaskiner i boder tillates kun etter nærmere avtale med Styret. Installasjonene må ikke avgi fukt og det er beboers/søkers ansvar å dokumentere dette.

Ordning for avregning av strømforbruk til faste installasjoner i boder avtales spesielt med Styret.

En hver skade i forbindelse med sameieres installasjoner i boder er sameierens hele og fulle ansvar, og denne vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en hver skade installasjoner måtte påføre sameiets eller andre sameieres eiendeler.

## 4. Balkonger, paraboler, blomsterkasser og markiser

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover balkongveggen/-kanten.

Blomsterkasser må festes slik at kraftig vind og andre forhold ikke gjør at kassene kan falle ned. Markiser — det forventes at beboerne følger markisefargen som er i sitt hus.

Det er ikke tillatt å tørke tøy o.l. på balkonger høyere enn kanten av treverket eller på annen måte være lett synlig. Bruk av balkongrekkverk er ikke tillatt.

## 5. Indre orden

De enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved bruk av tv-og musikkanlegg med basshøytaler /subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for hyppig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Lagring av materialer på fellesareal må ikke være til sjenanse og må være kortvarig.

Fellessarealer/ganger må umiddelbart etter slutføring rengjøres/ryddes og skader må repareres uten kostnader for sameiet. Det må ikke drives næringsvirksomhet i leiligheten/fellessarealer, som kan være til sjenanse for andre.

## 6. Dyrehold

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellessarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

## 7. Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellessarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, - gi naboene beskjed i god tid.

## 8. Parkering

Parkering skjer kun i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsregler (vedlegg).

## 9. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende behov, hvor det forventes at sameierne deltar. Hvis man ikke kan delta, ta kontakt med styret for å få tildelt oppgaver. Ved utleie av leilighet skal eier eller leieboer stille.

## 10. Erstatningsplikt

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtreddes. Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til leiligheten.

Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter hun/han å føre hyppig tilsyn.

## 11. Overtredelse av husordensreglene.

Ønsker man å påpeke andres overtredelse av reglene, må dette gjøres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og deretter rette eventuelle mangler/skader for sameiers regning. Sameiere oppfordres til å komme til enighet seg imellom, hvis en konflikt oppstår.

Ved uoverenstemmelser skal styret høre alle parter i saken og søke en forsonlig løsning partene kan akseptere — hvor alle tar hensyn til hverandre. Imidlertid har styret inappellabel myndighet til å ta nødvendige avgjørelser for å få bragt forhold til opphør.

Dersom sameiere nekter å etterleve husordensreglene, vedvarende ikke evner å tilpasse seg bomiljøet eller husordensreglene, kan sameiet (ved styret) iverksette prosess om tvangssalg og utkastelse (iht. Eierseksjonsloven).

12. Styrets adgang til seksjonen.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensreglene.



# PARKERINGSREGLER FOR HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010

Hver seksjon har anledning til å parkere *ett* kjøretøy på tunet; i garasje, på motorvarmerplass eller på en av de oppmerkede frie plassene.

Alle biler skal ha gyldig parkeringskort godt synlig i frontruten. Motorsykler kan parkeres utenfor hver gård, men skal på ingen måte bidra til hinder.

Gjester henvises til offentlig parkering utenfor sameiets område.

All parkering på den del av Holmentunet som er kommunal vei, skal skje i henhold til kommunale parkeringsregler.

Leiere av garasjeplass kan parkere foran denne i en kortere periode, men skal ikke være til hinder for noen og være i henhold til kommunale parkeringsregler.

Kun ved av- og pålessing kan biler stå utenom merkede parkeringsplasser og/eller foran inngangspartier. Dette blant annet av sikkerhetsmessige hensyn.

Hver beboer får utdelt et parkeringskort ihht hvor man kan parkere. Man kan kun parkere på følgende plasser med følgende parkeringskort;

- Grønn: en hver plass som ikke er betalingsplass
- Rød: motorvarmerplasser
- Blå: garasjer

Biler uten parkeringskort eller biler parkert på plasser med feil parkeringskort er å betrakte som feilparkerte.

Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler og biler uten gyldig parkeringsbevis. Borttauning kan skje uten varsel og på eiers regning og risiko.

En betalingsplass sies automatisk opp ved eierskifte. Øvrig oppsigelsestid er 1 måned, oppsigelsestiden løper fra den 1. i hver måned. Oppsigelsen skal leveres skriftlig til styret enten via postkassen på tunet eller ved epost til styrets epost-adresse.

Leie for motorvarmerplass er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien. Motor- og kupevarmere må være utstyrt med tidsstyring og ikke ha et forbruk på over 10A i 2 timer per døgn.

Leie for garasje er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien.

Sameiere står fritt å låne ut parkeringskortet.

Jeg godtar Holmentunet Boligsameies parkeringsregler og plikter å overholde disse.

Beboer...,

Styremedlem....

**HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE**

**Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.**

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § ?. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § ?

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker**, og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

**Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune.** Uansett må Styret kontaktes.

**Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder.** Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

**Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.**

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

**Alt arbeide som har med strøm og vann** skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm)** må **godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

**Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.**

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.

Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

### **Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan**

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

### **Støy og annen irritasjon for nære naboer**

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § ? sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

### **Avfallshåndtering**

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

### **Parkering**

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

### **Hva kan man gjøre i egen leilighet?**

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk**. Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installatører.

### **Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?**

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,

skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

### **Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?**

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

### **El-installasjoner**

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

### **Vann**

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

### **Sentralfyren**

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

### **Hva kan man utføre selv?**

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato 03.05.2021



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1296

Holmentunet Bs

## Velkommen til årsmøte i Holmentunet Bs

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

### Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 19:00, Readyhuset (Stasjonsveien 24, 0773 Oslo) .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Holmentunet Bs

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner \*Velges i møtet\*

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1296 Årsrapport 2023 med beretning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder 2 år:

- Nicolas Neumann

Arnebråtveien 53 C 0771 Oslo

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kåre Johan Haarr

Arnebråtveien 53 0771 Oslo

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Ute Falck

Arnebråtveien 55 0771 Oslo

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Jon Kristian Haarr

Arnebråtveien 65 0771 Oslo

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Julia Siebert

Arnebråtveien 65 0771 Oslo

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Nicolas Neumann	Arnebråtveien 53 C
Styremedlem	Ute Falck	Arnebråtveien 55
Styremedlem	Kåre Johan Haarr	Arnebråtveien 53 B
Varamedlem	Jon Kristian Haarr	Arnebråtveien 65
Varamedlem	Julia Siebert	Arnebråtveien 65

## Valgkomiteen

Emmy Helene Reehorst Arnebråtveien 55

## Kontaktinformasjon

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Holmentunet Bs

Sameiet består av 56 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet (vaktmesterleiligheten).

Holmentunet Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506630, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 1176

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

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter siden fjorårets årsmøte pr. ultimo mai. De største sakene er redegjort for her. Alle protokoller fra styremøtene er publisert under nyheter på Vibbo, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter>

Styret bruker Styreverrommet i alt sitt styrearbeid, som er det digitale styreverktøyet for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Styret bruker Vibbo som sameiets intranett, altså informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legger styret blant annet ut nyheter og informasjon om arrangementer, og all praktisk informasjon om sameiet ligger også her, se <https://vibbo.no/holmentunet/tema/praktisk-informasjon>

Parkeringsplasser og garasjer er fordelt på alle seksjoner, se parkeringskart på Vibbo, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2023-6-23-parkeringskart>

Lekeplassen er oppgradert, med utstyr fra Søve. Finansieringen er gjort med låneopptak.

Leverandør for TV og internett er skiftet fra Telia til Telenor, med deres produkt Frihet S, og det er lagt inn fiber til alle boliger.

Det er montert ny flaggstang.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om periodisk brannvernkontroll. Første kontroll er gjennomført.

Det er også inngått avtale med Protan om periodisk kontroll av tak (takforvaltning).

Dette i tillegg til de allerede løpende avtalene på elk kontroll (Omega Holtan), lekeplasskontroll (Lekeplasskontrollen) og skadedyrbekjempelse (Rentokil Initial).

Det er gjort utbedringer etter både brannvernkontroll og elk kontroll.

Sameiets forsikringsavtale er reforhandlet og flyttet fra If til Gjensidige Forsikring. Dette håndteres nå av OBOS forsikringsavdeling.

Søknaden om reseksjonering av vaktmesterleiligheten er sendt kommunen. Den er foreløpig ikke behandlet, noe det er purret på. Se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202317061>

I påvente av reseksjoneringen er vaktmesterleiligheten leiet ut.

Taket på nr. 59 er reparert etter skade fra takvelt etter storm. Dette er en forsikrings sak.

Det er oppretter tre grupper, trafiksikkerhetsgruppen, beredskapsgruppen og hagegruppen, se <https://vibbo.no/holmentunet/grupper>

Vedlikeholdsplanen er jevnlig oppdatert. Den er basert på tilstandsvurderingen fra 2022, se <https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2022-9-8-tilstandsvurdering-med-vedlikeholdsplan>. Den ligger på Styrerrommet. Målet er å hente inn vedlikeholdsetterslepet i sameiet, men fremdriften begrenses av sameiets økonomi, som fortsatt er anstrengt.

Det er gjennomført vernerunder. HMS-arbeidet blir planlagt og dokumentert på Styrerrommet.

Det er avholdt dugnader.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål. Vi har deltatt på styremøter.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er **kr 2 959 306**.

Driftskostnadene er **kr 3 135 449**.

Finanskostnader er **kr 186 927**.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -359 864** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på **kr -595 558**.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.

Tiltakene innebærer:

- Salg av vaktmesterbolig
- Utleie av vaktmesterbolig frem til salg
- Stram økonomistyring
- Økning felleskostnader

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmentunet Bs.

### **Lån**

Holmentunet Bs har lån i OBOS BANKEN.

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**HOLMENTUNET SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 075	2 465 759	3 142 000	3 304 000
Ladeinntekter EL-bil		32 531	0	0	0
Andre inntekter	3	4 700	31 732	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 959 306</b>	<b>2 497 491</b>	<b>3 142 000</b>	<b>3 304 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-18 233	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-56 946	-10 358	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 301	-10 764	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 545	-105 318	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-26 213	-81 765	-40 000	-70 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-694 067	-285 082	-667 000	-220 000
Forsikringer		-218 267	-178 194	-198 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-641 605	-540 661	-622 000	-731 000
Energi/fyring	10	-771 582	-1 384 117	-950 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 937	-179 249	-186 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-226 067	-103 605	-191 500	-220 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 135 449</b>	<b>-3 017 344</b>	<b>-3 121 500</b>	<b>-2 841 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-176 143</b>	<b>-519 854</b>	<b>20 500</b>	<b>462 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 206	1 946	0	0
Finanskostnader	13	-186 927	-105 486	-135 000	-147 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-183 721</b>	<b>-103 540</b>	<b>-135 000</b>	<b>-147 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-359 864</b>	<b>-623 394</b>	<b>-114 500</b>	<b>315 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-359 864	-623 394		

**HOLMENTUNET SAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	220 885	44 891
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>220 885</b>	<b>44 891</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 600	7 909
Forskuddsbetalte kostnader		92 249	77 751
Driftskonto OBOS-banken		0	412 330
Sparekonto OBOS-banken		2 201	112 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>99 050</b>	<b>610 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 634 178	-2 274 314
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 634 178</b>	<b>-2 274 314</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 259 504	2 326 999
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 259 504</b>	<b>2 326 999</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 173	57 538
Leverandørgjeld		240 672	544 163
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		332 847	0
Påløpte renter		14 345	795
Påløpte avdrag		18 424	0
Annen kortsiktig gjeld	17	147	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>694 608</b>	<b>602 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>319 934</b>	<b>655 182</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024  
Styret i Holmentunet Sameie

Nicolas Neumann /S/

Ute Falck /S/

Kåre Johan Haarr /S/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 790 974
Husleie	158 620
Garasjeleie	77 537
Ekstra kjellerbod	41 004
Frihet S, Tv/bredbånd avtale	24 024
Strømleie	14 769
Leie tidl.år	-16 472

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 090 456</b>
--------------------------------------	------------------

##### **REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Husleie	-158 620
---------	----------

Bod	-4 189
Garasje	-3 542
Strømleie	-2 030
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 922 075</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av vaskeri	4 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 700</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 654, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

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

OBOS Prosjekt AS	-16 033
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 180
Andre konsulenthonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 213</b>

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

Oslo kommune	107 998
Infrastruktur elbil	-600 453
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 455</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 588
Drift/vedlikehold VVS	-81 113
Drift/vedlikehold elektro	-28 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 231
Kostnader dugnader	-3 218

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-694 067</b>
---------------------------------	-----------------

---

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

Vann- og avløpsavgift	-422 879
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-213 371
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-641 605</b>

---

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

Elektrisk energi	-166 058
Strøm oljefyr el.bereder	-605 523
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-771 582</b>

---

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

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 631
Vaktmestertjenester	-59 665
Snørydding	-55 871
Gressklipping	-62 494
Andre fremmede tjenester	-1 583
Trykksaker	-11
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-654
Porto	-200
Kontingenter	-13 990
Bank- og kortgebyr	-3 368
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-226 067</b>

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
Andre renteinntekter	20
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 206</b>

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 771
OBOS-banken	-45 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 710
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-33 446

---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-186 927</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet i år	-46 588	
		186 352
Boder		
Tilgang 2007	207 163	
Avskrevet tidligere	-162 272	
Avskrevet i år	-10 358	
		34 533
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>220 885</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-56 946</b>
--------------------------------	----------------

---

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved innvilget kassekreditt på inntil kr 800 000.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-1 715 214	
Nedbetalt tidligere	133 224	
Nedbetalt i år	199 836	
		-1 382 154

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-750 000
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	4 991	
Nedbetalt i år	116 824	
		-628 185
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	250 000	
Nedbetalt i år	-249 165	
		-249 165
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 259 504</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-147</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93163645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 1296 Selskapsnavn: Holmentunet Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Holmentunet Bs

Organisasjonsnummer: 975506630

Møtet ble avholdt 12. juni kl. 19:00, Readyhuset (Stasjonsveien 24, 0773 Oslo) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Nicolas Neumann ble valgt

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner \*Velges i møtet\*

✓ Vedtatt. Anne Elisabeth W. Rødven ble valgt som protokollvitne

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Protokollføring: Det ble diskutert om å gjøre om veien til privatvei i beboermøtet etter årsmøtet. Styret ble oppfordret til å beholde veien som kommunalvei.

- ✓ Vedtatt. Protokollføring: Det ble diskutert om å gjøre om veien til privatvei i beboermøtet etter årsmøtet. Styret ble oppfordret til å beholde veien som kommunalvei.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

- ✓ Vedtatt. Protokollføring: Styret bør vurdere å øke styrehonoraet til neste år. Beboerene er svært fornøyd med styret.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicolas Neumann

Følgende stilte til valg:

Nicolas Neumann

### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Kåre Johan Haarr

Følgende stilte til valg:

Kåre Johan Haarr

### Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Ute Falck

Følgende stilte til valg:

Ute Falck

### Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Kristian Haarr

Følgende stilte til valg:

Jon Kristian Haarr

**Varamedlem 2 år (2 år)**

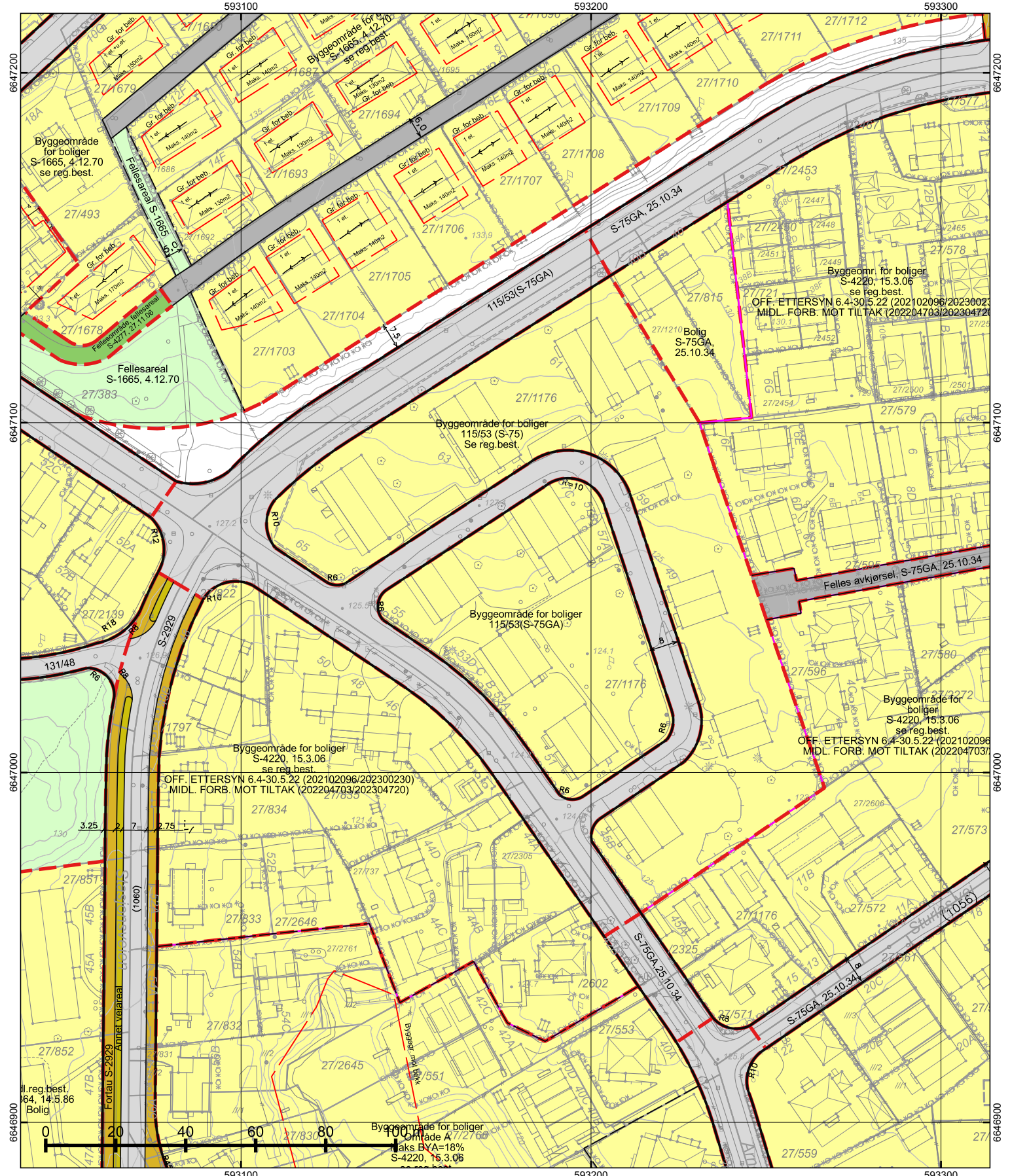
Følgende ble valgt:

Julia Siebert

Følgende stilte til valg:

Julia Siebert

*Samhild Krummenaker*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.07.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**


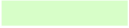






- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå), null
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.








PlottID/Best.nr: 132428/ 86495061	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 53D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1176	



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





Se tegnforklaring på eget ark

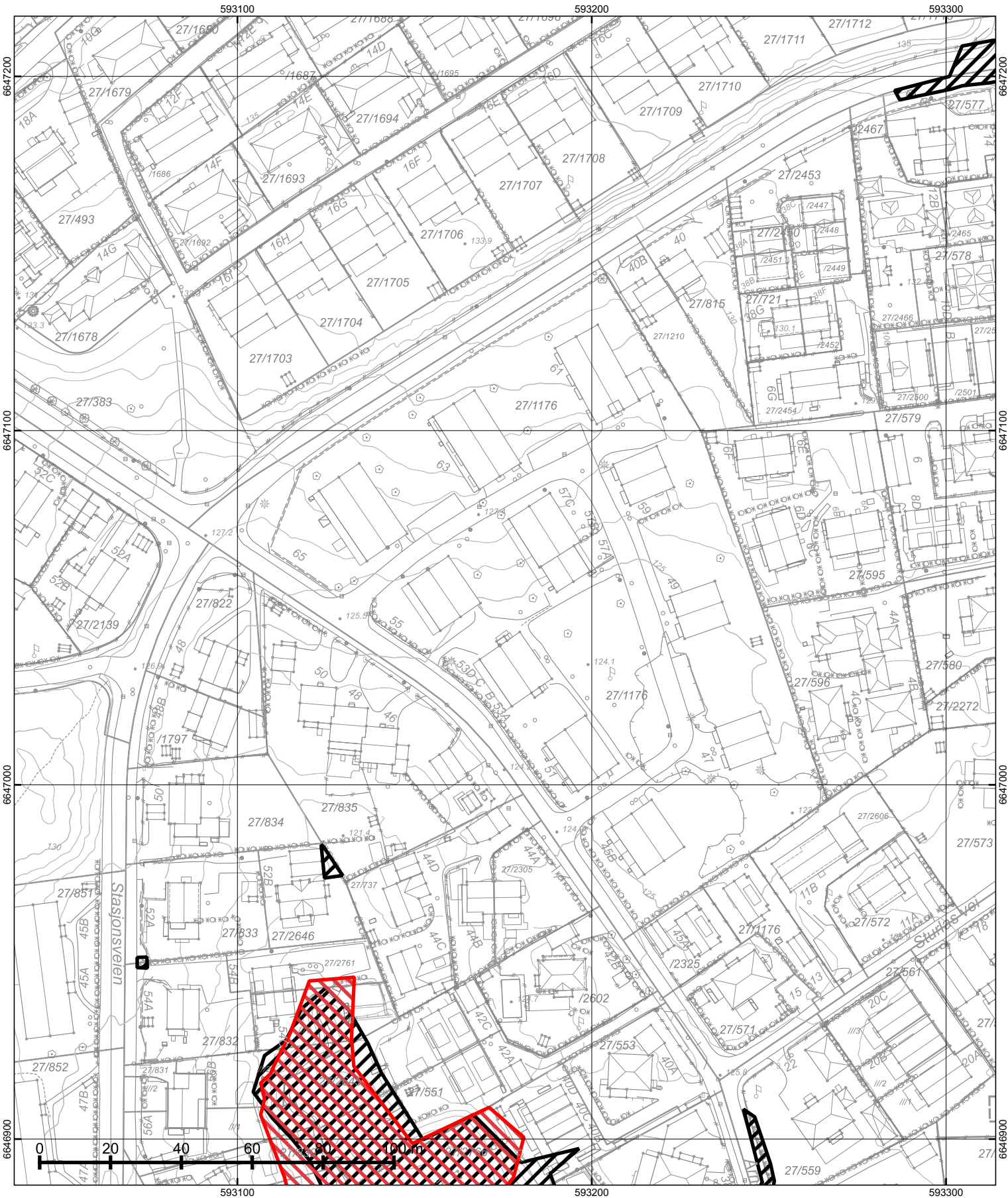
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 22.07.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 132428/ 86495061	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 53D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1176	

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



592800

593100

593400

6647400

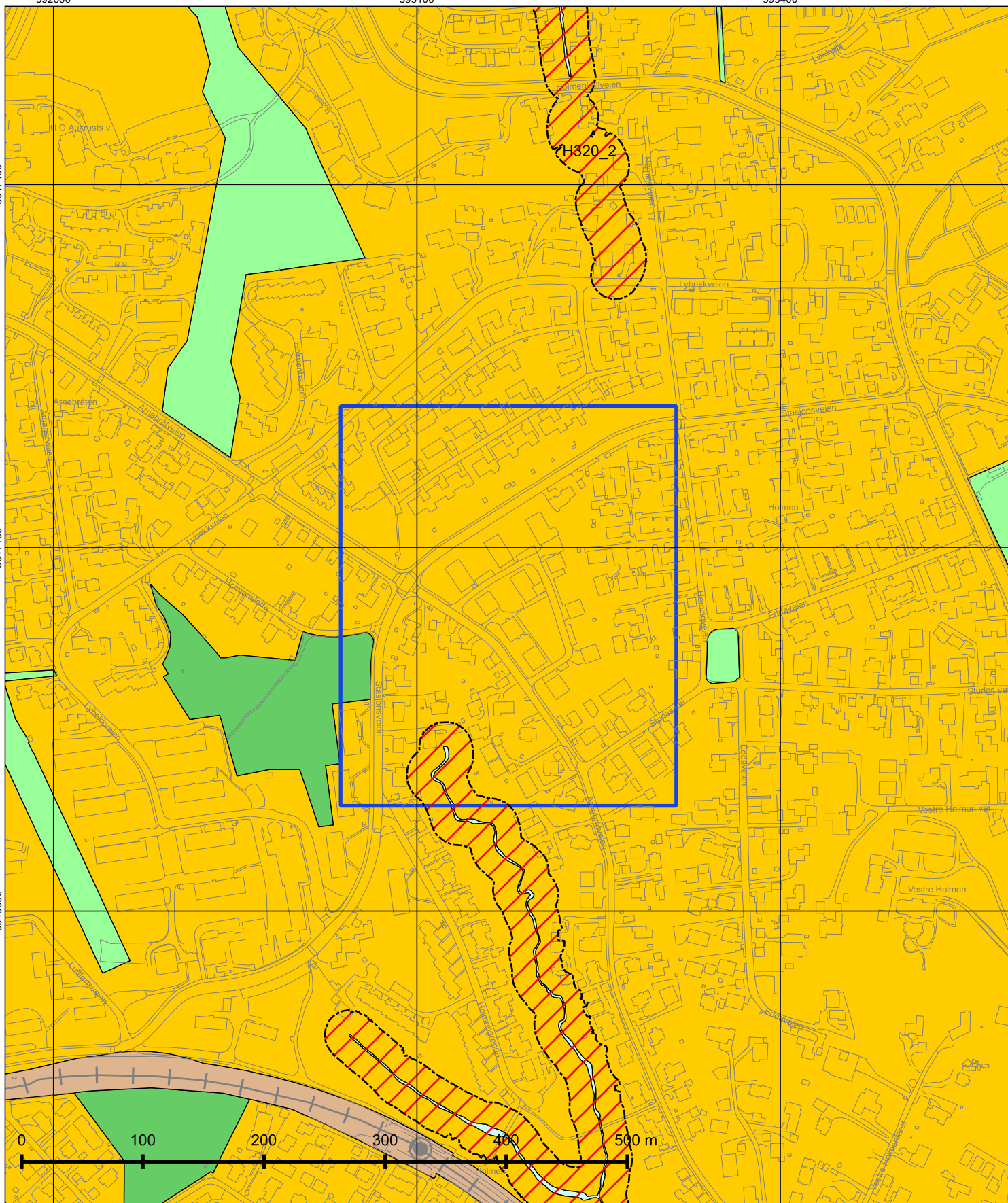
6647400

6647100

6647100

6646800

6646800



592800

593100

593400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.07.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132428/86495061

Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3001302

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi

# **VEDTEKTER FOR HOLMENTUNET SAMEIE**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. mars 1997

Revidert i sameiermøte den 7. april 2010

Endret på årsmøtet 25. april.2018

Endret på årsmøtet 14. juni 2023

## **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Holmentunet Sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 27, bnr. 1176 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

## **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 56 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. mai 1976.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjoner som har utendørs elbillader har faktisk og rettslig eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen frem til 31. desember 2052. Elbilladeren tilhører den seksjon som har ervervet den, og drift og vedlikehold av selve laderen skjer for seksjonseiers regning. Andre kostnader til utendørs parkering dekkes over sameiets felleskostnader. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende parkeringsplasser (iht. vedlagte oversikt) frem til 31. desember 2052:

- Seksjonsnummer 44 parkeringsplass 18
- Seksjonsnummer 42 parkeringsplass 19
- Seksjonsnummer 38 parkeringsplass 20

- Seksjonsnummer 34 parkeringsplass 22
- Seksjonsnummer 31 parkeringsplass 25
- Seksjonsnummer 16 parkeringsplass 30
- Seksjonsnummer 20 parkeringsplass 31
- Seksjonsnummer 23 parkeringsplass 32
- Seksjonsnummer 6 parkeringsplass 36
- Seksjonsnummer 3 parkeringsplass 37
- Seksjonsnummer 2 parkeringsplass 38

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, dører e.lign. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge dette for sameiermøtet, jf. § 12. Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3**

#### **FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. I tillegg er det tinglyst en panterett for kr 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap), samt innvendig del av veranda.

Bygningmessig vedlikehold av utvendige flater og veranda er sameiets ansvar.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

#### **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kun fysiske personer kan være sameiere.

#### **§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## **§ 8 STYREMØTE**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## **§ 9 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 10**

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styret innvilges ansvarsfrihet
- Styret forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd
- Godtgjørelse til revisor og styret
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

## **§ 11**

### **INNKALLING OG MØTELEDELSE**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

## **§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§ 13 HABILITET**

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

## **§ 14 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.



Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **§ 16 MISLIGHOLD**

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 17 FRAVIKELSE**

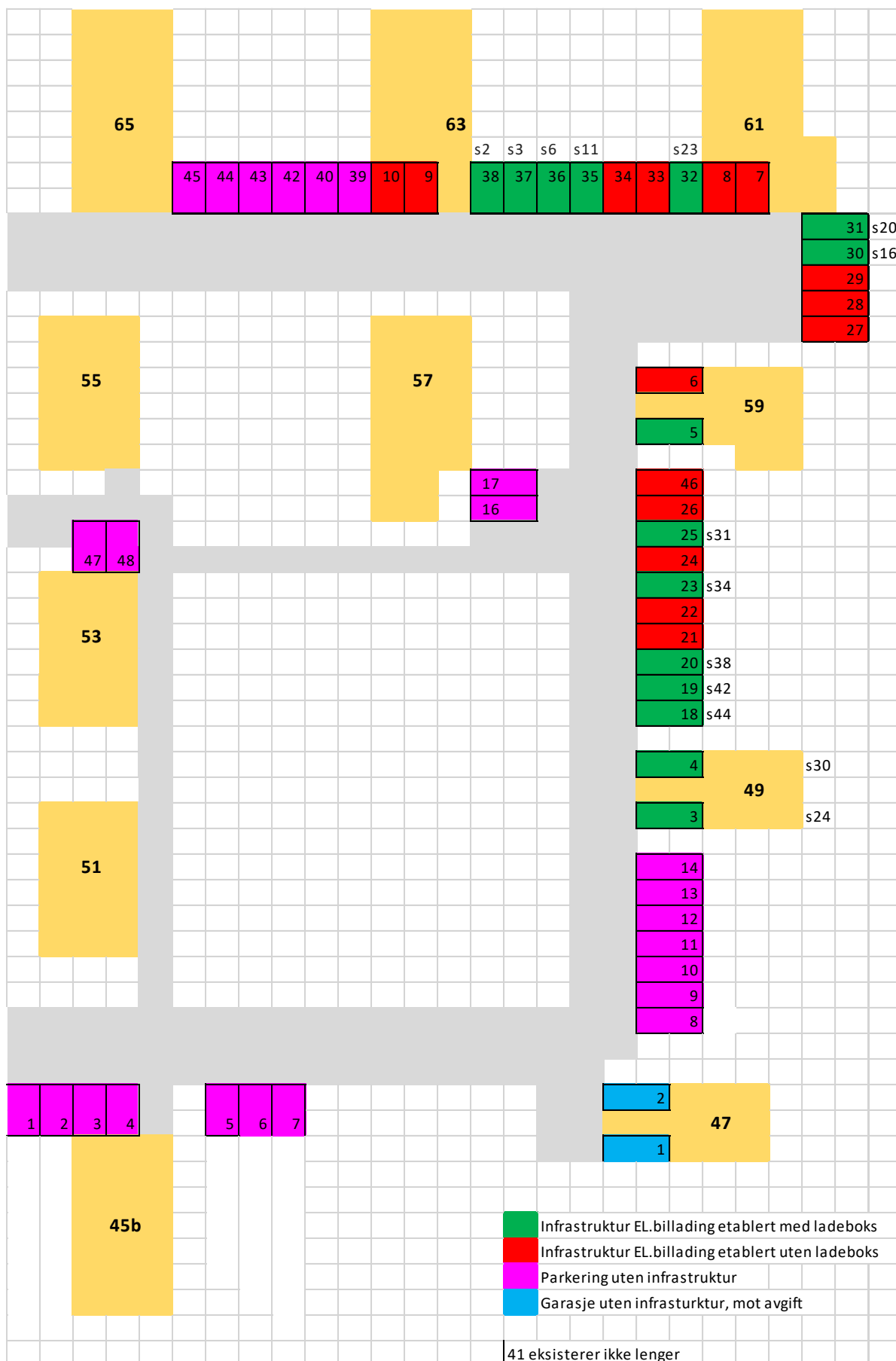
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

### **§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

-----

**VEDLEGG**



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3273016/gbmydxqubd>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://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](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# KORT OM OSS



## Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

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

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

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

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden 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.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

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

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

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





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

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