



Æ

Stamhusveien 63

1181 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	189

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

Stamhusveien 63, 1181 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 151 Bnr. 177 Snr. 1 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 122 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 122 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23 kvm

AREAL

Primærrom: 103 kvm, Bruksareal: 122 kvm, BRA-i:122 kvm , TBA: 23 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1954

TOMT

Eiet tomt 2829 kvm i henhold til arealbekreftelse i Oslo kommune.

PRISANTYDNING

8 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Magnus Slåtsveen Takstdato: 01.02.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 57 374,- pr. 29.01.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 374,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 807 374,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 220 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 807 374,-))

kr 221 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 028 744,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 037 994,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 711,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsfører- og revisjonshonorar, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, renter og avdrag og internett.

EIER

Bjørn Erik Rakstad

Beskrivelse

PARKERING

Det er opparbeidet en biloppstillingsplass ved inngangspartiet. Forøvrig er det gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Priser 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

- Motorsykel og moped: 2850 kroner for ett år

- El-bil: 1 920 kroner for ett år

- El-motorsykel og el-moped: 960 kroner for ett år

For mer info se;

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i veletablerte omgivelser på Simensbråten/Ekeberg. Ekeberg er populært for mennesker i alle aldre som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket. Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehager,

skoler og offentlig kommunikasjon. Tilhører Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole.

Det er kort vei til Spar på Simensbråten. Ønsker man ytterligere tilbud av butikker er nærmeste handelssenter Manglerud senter. Manglerud senter er et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker. På Manglerud finner man klesbutikker for henne og han, W.B. Samson, Mester Grønn, Jernia, apotek, tannlege, frisør, Coop Extra, Meny og Vinmonopolet med mer.

Området har flere fine tur- og friluftsområder slik som Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Østensjøvannet og Østmarka som brukes sommer som vinter. Området rundt Ekebergsletta kan bl.a. by på fasiliteter som lysløype, skiløype, idrettsanlegg, minigolfbane, husdyrpark og ridesenter, store friområder, Ekebergrestauranten m.m. En kort gåtur unna er Ekebergparken med skulptur- og kulturminneparken på 255 mål med turstier og skulpturer av internasjonale kunstnere. Det arrangeres guidede turer i parken.

Nærhet også til Østmarka, samt at fjorden med flere hyggelige badestrender ligger en kort kjøretur unna.

Det er flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den fantastiske panoramautsikten over hele Oslo. I Ekebergparken er det flere hyggelig spisesteder som Karlsborg spiseforretning, Lunds hus eller Ekebergrestauranten. I Lunds hus er det hyggelig uteservering i helgene med en fantastisk utsikt over byen samt et museum for historie og natur.

Det er mange lokale idrettslag og foreninger i området, som f. eks. Bekkelaget sportsklubb (BSK) og KFUM/KFUK, som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, friidrett, orientering, ski, innebandy mm. Ved Ekeberg skole blir det opparbeidet skøytebane om vinteren.

TOMT

Eiet tomt, 2829 kvm i henhold til arealbekreftelse i Oslo kommune.

ADKOMST

Egen adkomst fra bakkeplan.

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.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje:

1.etasje: 41 kvm BRA-i / 23 kvm TBA

2.etasje: 41 kvm BRA-i

Kjeller: 40 kvm BRA-i

Rekkehuset går over tre plan og følgende rom er inkludert i BRA-i 1.etasje: Entré, kjøkken, stue.

2. etasje: Trappegang, tre soverom og bad.

Kjeller: Bod og vaskekjeller.

I tillegg disponerer rekkehuset en terrasse på 23 kvm med en utvendig bod (ikke måleverdig).

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Magnus Slåtsveen:

Bolig over 2 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Gulv mot grunn og grunnmur av betong.

Yttervegger:

Utvendige fasader kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjoner:

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takplater.

Gulvsystemer:

Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre.

Dører og vinduer:

Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår og 1986. Balkongdør med to-lags glass fra ukjent årstall.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Baderom:

- Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting.

- Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Overflater vegger: Vinduets plassering i våtsone er uegnet.

Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

- Overflater himling: Det er registrert riss/sprekker i silikonfuger i overgangen vegg/himling. Forholdet bør utbedres.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets

lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

- Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales samt nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken:

- Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Det er registrert riss/sprekker i overgangen mellom vegg/himling. Eventuell utbedringer kan vurderes.

- Overflater gulv: Det er registrert stedvis knirk i gulvflater. Parkettbord og gulvbord av tre bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell utbedringer/fornying kan vurderes.

- Innerdører: Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Loft - uinnredet / råloft:

- Helhetsvurdering: Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 1.etasje/2.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på 2,0 meter er målt til: 10 mm i stue/kjøkken, 7 mm i soverom 2 og 13 mm i soverom 2. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 22 mm i stue/kjøkken, 24 mm i soverom 2 og 10 mm i soverom 1.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader ink. kledning: Panel er sterkt malingslitt og omramminger rundt vinduer går for langt ned mot vannbrett og er utsatt for fuktskader. Tiltak må påregnes.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Enkelte vinduer har behov for justering. Forholdet bør utbedres.

- Dører: Entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Grunnmur, fundamenter:

- Grunnmur: Det registreres riss/sprekker i grunnmur. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Stikkledninger og tanker:

- 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 risiko.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom - Vaskekjeller:

- Helhetsvurdering: TG3 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er registrert omfattende malingsavskalling/pussavskalling samt fuktmerker på gulv og vegger. Noe som tilsier utilsiktet fuktighet. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Forholdet må utbedres. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Deler av vannrør, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Ingen ventilasjon på vaskerommet. Ventilasjon må etableres.

Rom under terreng:

- Helhetsvurdering: TG3 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er registrert omfattende malingsavskalling/pussavskalling samt fuktmerker på gulv og vegger samt riss/sprekker i grunnmur. Noe som tilsier utilsiktet fuktighet. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Overflater må fornyes. Stor sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak.

Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende

ventilasjon må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000.

Brann:

- Brannskiller: Det er usikkert om brannskiller på loft er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig/fuktskader i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Dette er et flott rekkehuset over tre etasjer som byr på betydelig potensial og en herlig uteplass. Perfekt for deg som ønsker å forme ditt ideelle hjem og nyte utendørslivet!

1. etasje består av entré, stue/spisestue og kjøkken.

Entré |

Du blir ønsket velkommen inn i en romslig entré med muligheter til å etablere en løsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen tar deg videre til boligens resterende rom.

Åpen stue- og kjøkkenløsning |

Boligen har en åpen stue kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate av tre med nedfletet oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Videre er det fliser over kjøkkenbenk med stikkontakter på vegg over benkeplaten. Av integrerte hvitevarer er det nedfletet keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap med fryser og vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

Boligen har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen/spisestuen har en praktisk planløsning som enkelt kan innredes med flere sosiale soner med både stor sofa- og spiseseksjon.

Terrasse |

Med utgang fra stuen kommer du til en 23 kvm stor terrasse med gode solforhold. Videre fra terrassen kommer du til en stor hage. Her kan du invitere venner og familie til hyggelige sommerkvelder.

2. etasje består av gang, bad og tre soverom.

Soverom |

Boligen har tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. boligens andre og tredje soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng. Her er det gode muligheter for å lage kontorløsning, barnerom eller gjesterom.

Bad |

Baderommet er fra ukjent årstall med flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Videre er badet utstyrt med frittstående servantskap i profilert utførelse, ovenpåliggende servant, speil, belysning og skap over servant. Dusjsone med skillevegg i glassbyggerstein, dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Videre er det frittstående badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj og vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg, vannrør av plast og kobber og synlige avløpsrør av plast.

Kjelleren består av en innvendig bod og vaskekjeller.

Vaskekjeller og bod |

Vaskekjelleren tilbyr et romslig og godt organisert område, ideelt for effektiv håndtering av klesvask og andre praktiske gjøremål. Her har man også gode muligheter til å etablere et nytt bad. Videre er det en stor innvendig bod som gir rikelig med oppbevaringsløsninger. Her er det mange muligheter for praktisk organisering som gir rikelig med plass til alt fra verktøy til sesongbaserte gjenstander.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Uattestert arkivkort fra 1953.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 2.205 pr.år i 2023 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 711,- pr.mnd.
Forretningsfører- og revisjonshonorar, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, renter og avdrag, festeavgift og internett.

Herav:
Felleskostnader: 2.450,-
Lån/Renter: 711,-
Bredbånd HomeNet: 550,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ekebergsetta boligsameie har lån i OBOS banken.

Lånenummer: OBOS01-98207729418
Type: A
Restsaldo: 899.305,-
Restløpetid: 9 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente (per 29.01.2024): 7,85%

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer: OBOS01-98207729418
Restsaldo: 57.374,-
Kapitalkostnader: 712,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde sameiet følgende tall:
- Overskudd på kr. 277,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 377516

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 773 755,- Som sekundærbolig Kr. 6 740 270,-

SAMEIE

Generelt om sameiet:
Sameiet består av 28 seksjoner i Stamhusveien.
Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiet benytter revisorfirmaet Ernst & Young.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF.

Sameiets formål er å ivareta drift, administrasjon og vedlikehold i sameiet, samt ivareta sameiernes øvrige fellesinteresser

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske- og VVS anlegg:
- Varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2010.
- Vannrør av kobber og plast.
- Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
- Stoppekraner er plassert i kjeller.
- Stakeluke er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
- Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i kjeller.
- Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Brann:
- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Utstyr:
Sameiet har avtale med HomeNet for leveranse av internett.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 1/8

Erklæring tinglyst 07.07.2000 vedrørende seksjonering.

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.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-1888 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 201602747, Stamhusveien 65 - Tilbygg bolig og utvendig bod.

Saksnummer: 201719358, Stamhusveien 71 - Tilbygg og bod.

Saksnummer: 202304691, Stamhusveien 57 C - Avslag - Tilbygg til firemannsbolig.

Saksnummer: 201106772, Stamhusveien 79 - Riving av kiosk.

Saksnummer: 201207114, Stamhusveien 79 - Riving av gymsal - Ekeberg skole.

Saksnummer 202215147, Stamhusveien 79 - Etablering av utvendig rampe ved inngangsparti, riving og oppføring av trapp - Ekeberg skole.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 8 750 000,- (Prisantydning)

kr 57 374,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 807 374,- (Pris inkl. fellesgjeld)

99-24-0024

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 220 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 807 374,-))

kr 221 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 028 744,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 037 994,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,7%

Tilrettelegging: 15.000,-

Grunnpakke: 15.000,-

Markedspakke: 23.900,-

Oppgjørshonorar: 5.900,-

Meglerbrev: 4.925,-

Eierskiftegebyr: 6.215,-

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

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger

vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Carl Fredrik Sønsteby
EIE Frogner & Aker Brygge
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 93 08 51 38 / E-post: cfs@eie.no

Emilie Langeland Nielsen
Medhjelper
Mob: 48 11 67 55
[/ E-post: eln@eie.no

DITT NYE
HJEM?





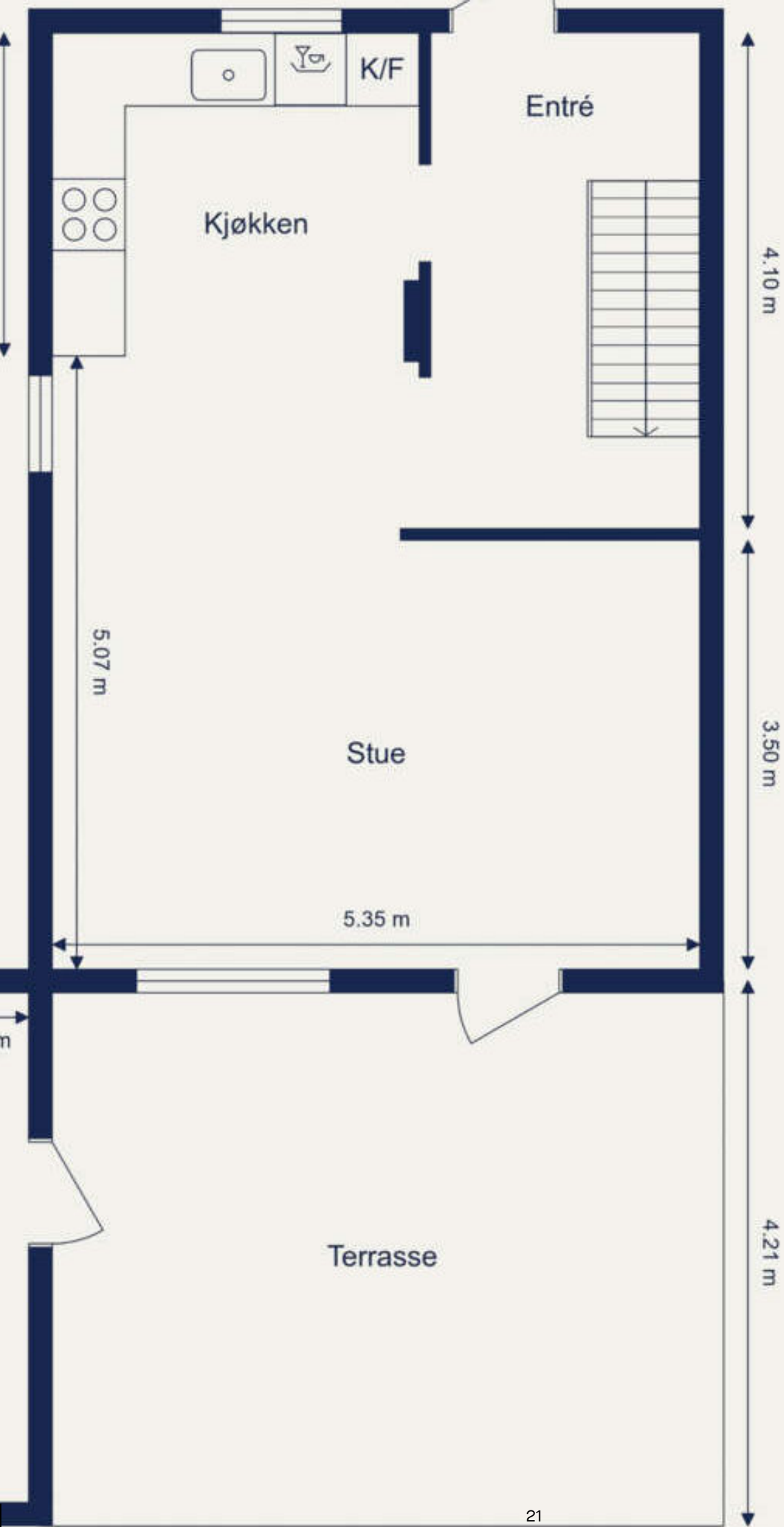


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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









































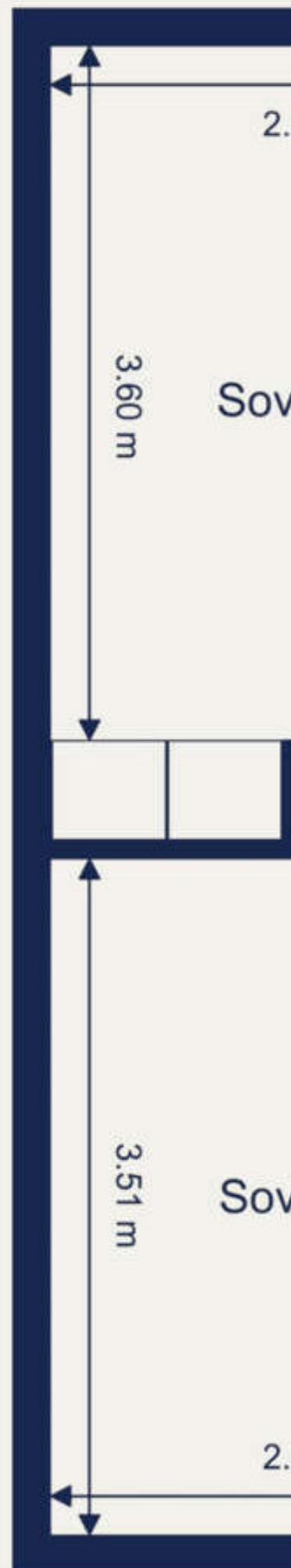


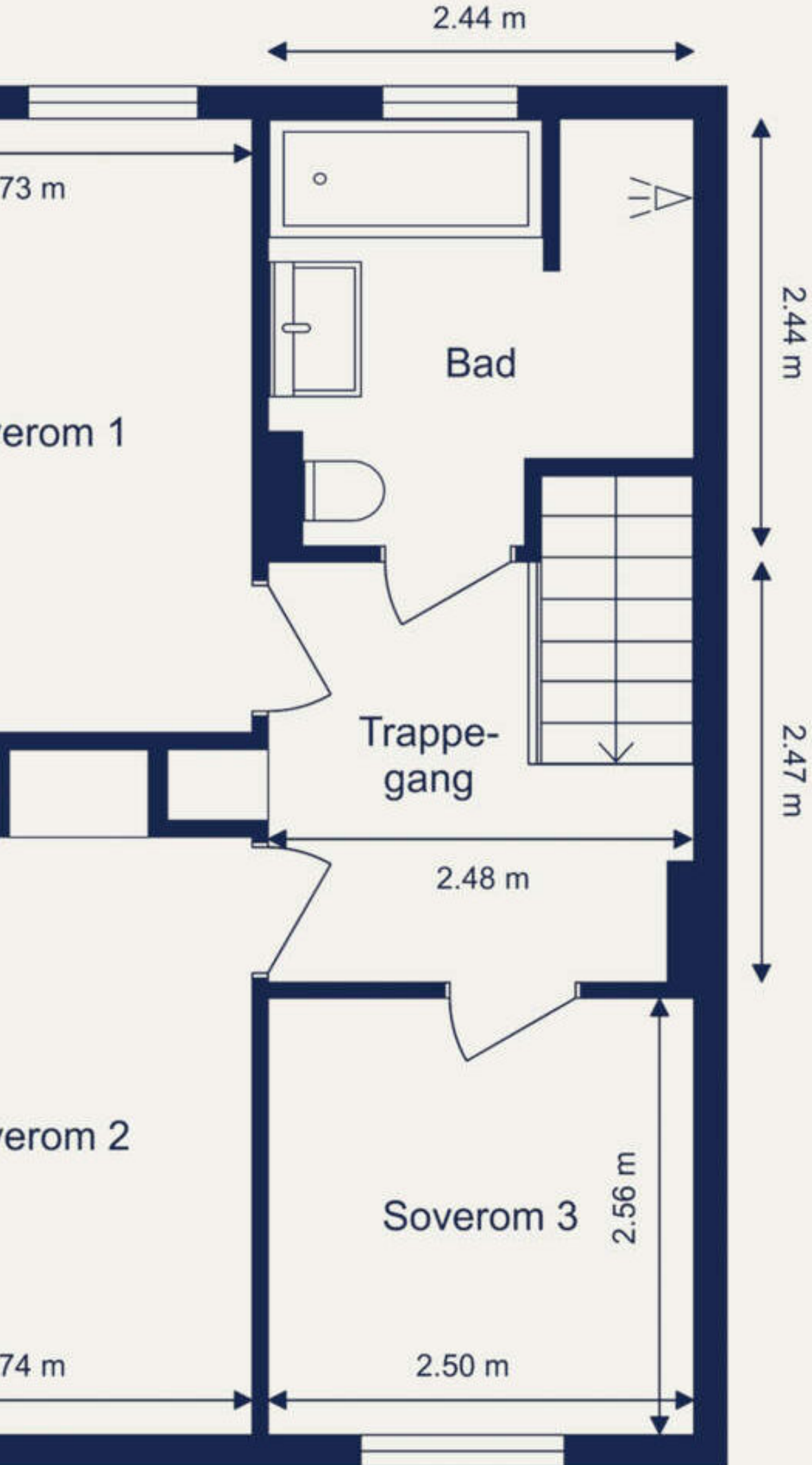


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer









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

























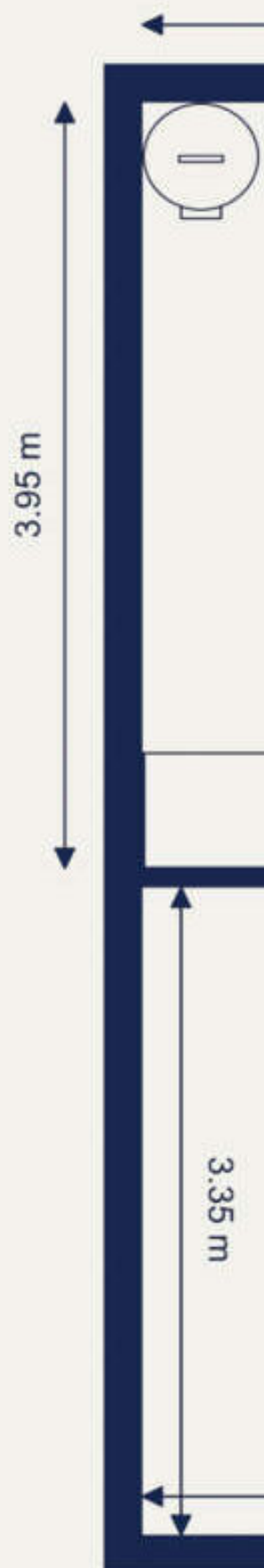


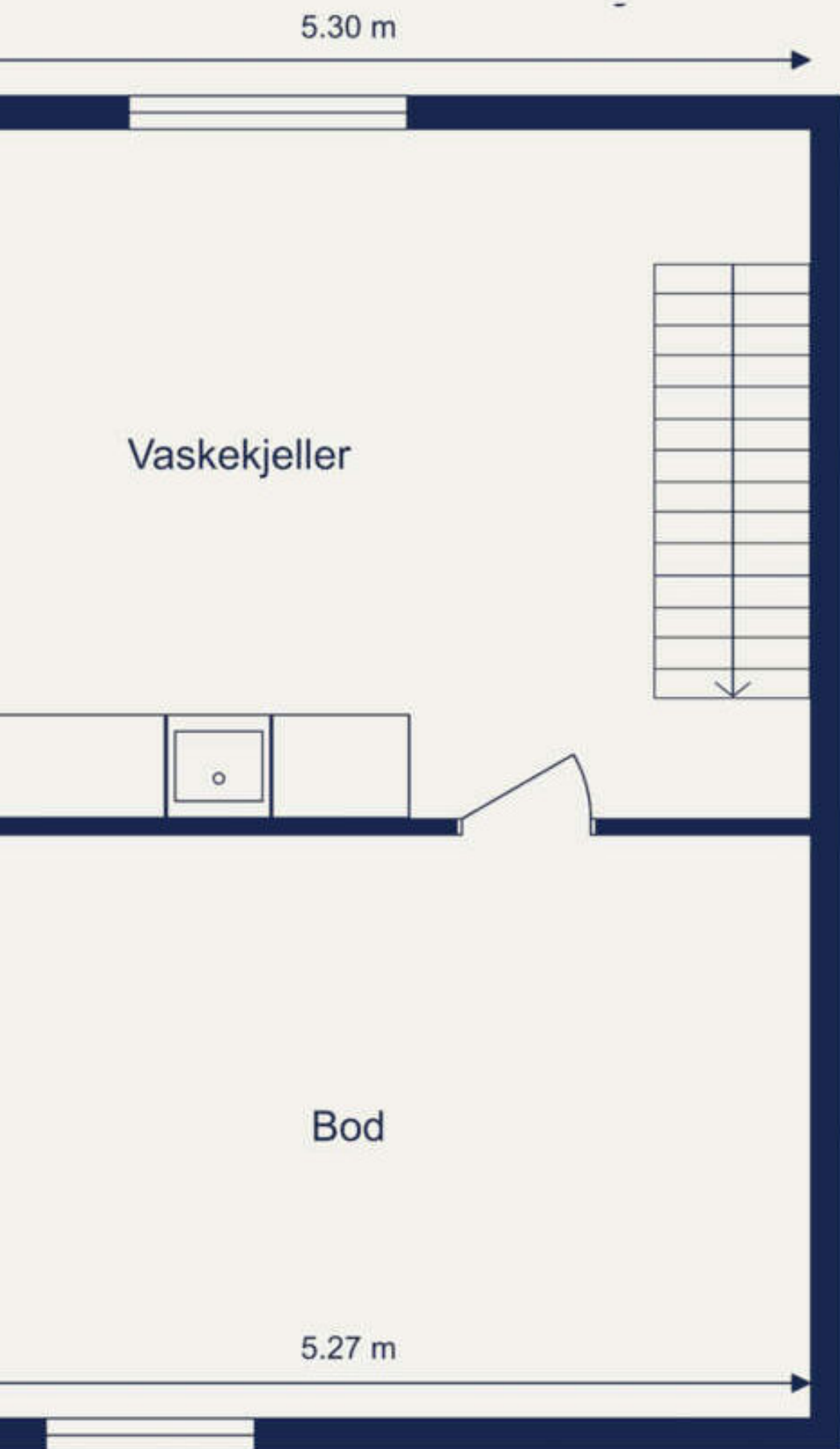


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

































STEINALDERSTIGEN

130 moh. - ca. 8400 f.Kr.

THE MESOLITHIC CLIMB

130 masl - c. 8400 BC.

En 21-Steinsstige (Steinsstige)

Den 21-Steinsstige (Steinsstige) er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området.

Landskabet og klimaet

Landskabet er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området.

Den 21-Steinsstige

Den 21-Steinsstige er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området.

Klimaet

Klimaet er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området.

En 21-Steinsstige (Steinsstige)

Den 21-Steinsstige (Steinsstige) er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området.

Landskabet og klimaet

Landskabet er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området.

Den 21-Steinsstige

Den 21-Steinsstige er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området. Den er en af de mest interessante og smukkeste stier i området.

Klimaet

Klimaet er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området. Det er et af de mest interessante og smukkeste i området.



Information about the Mesolithic Climbing route.

















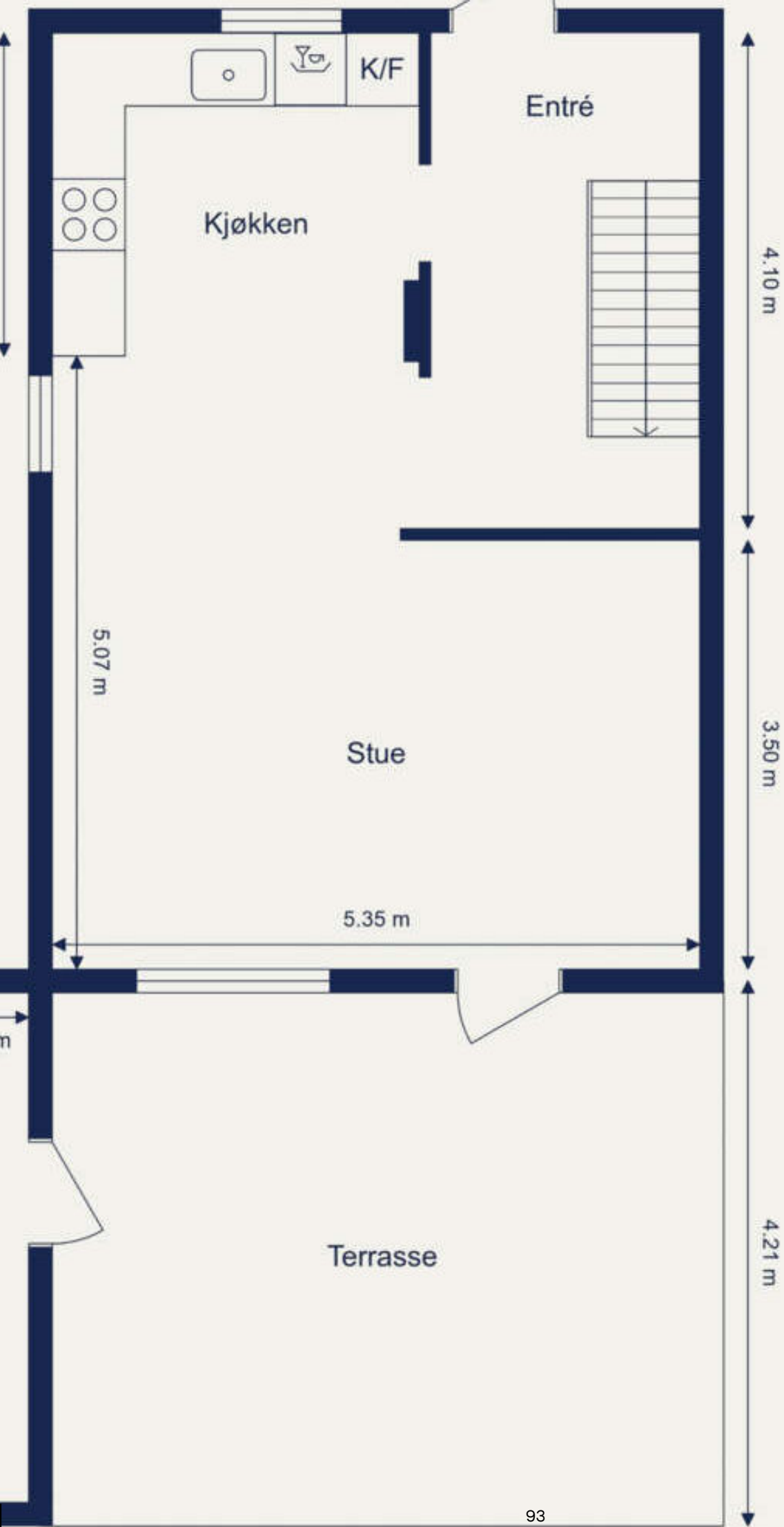


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

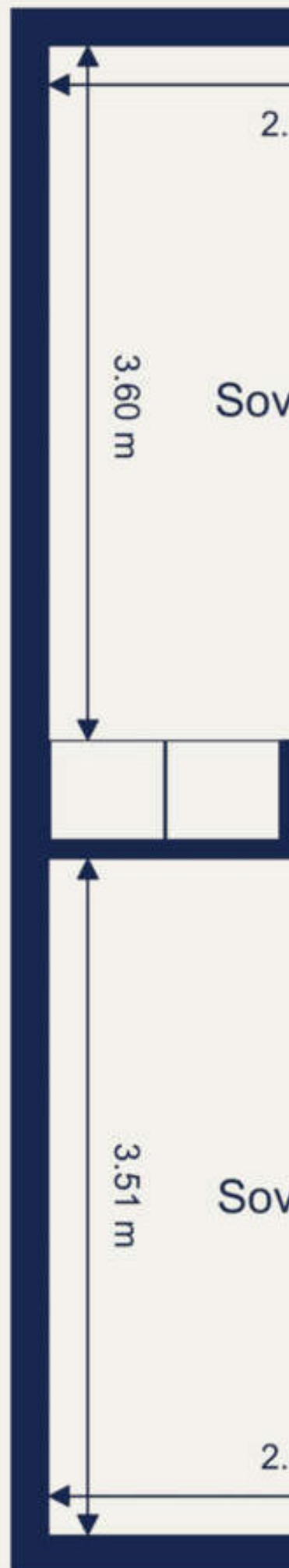


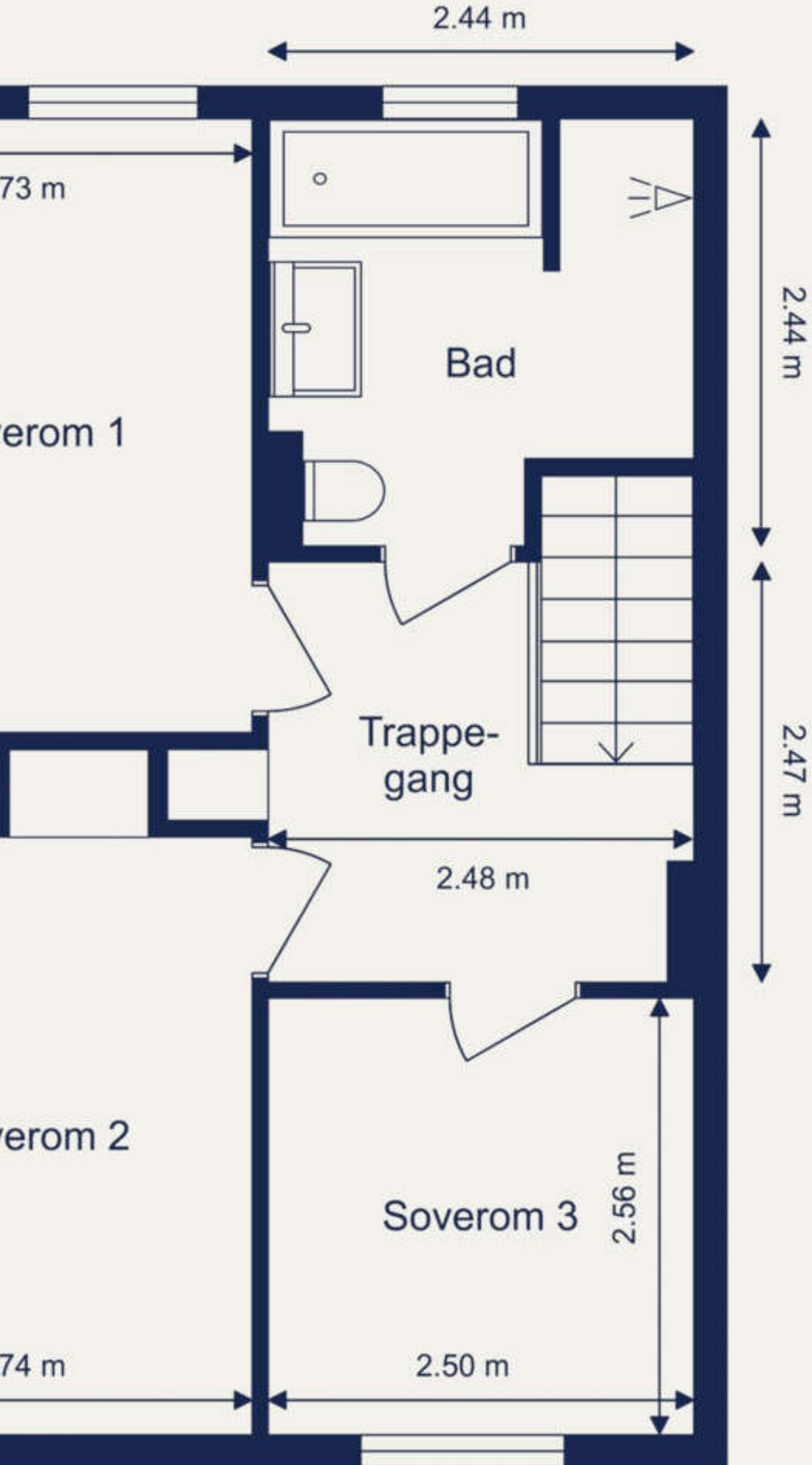


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

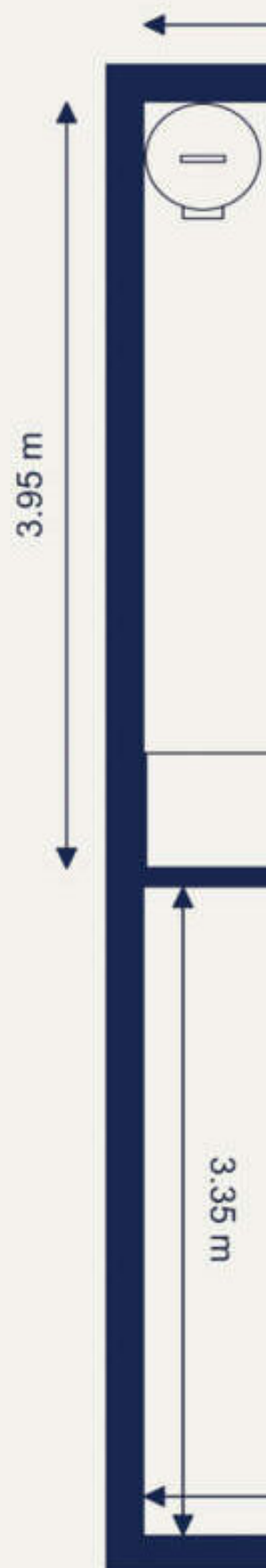


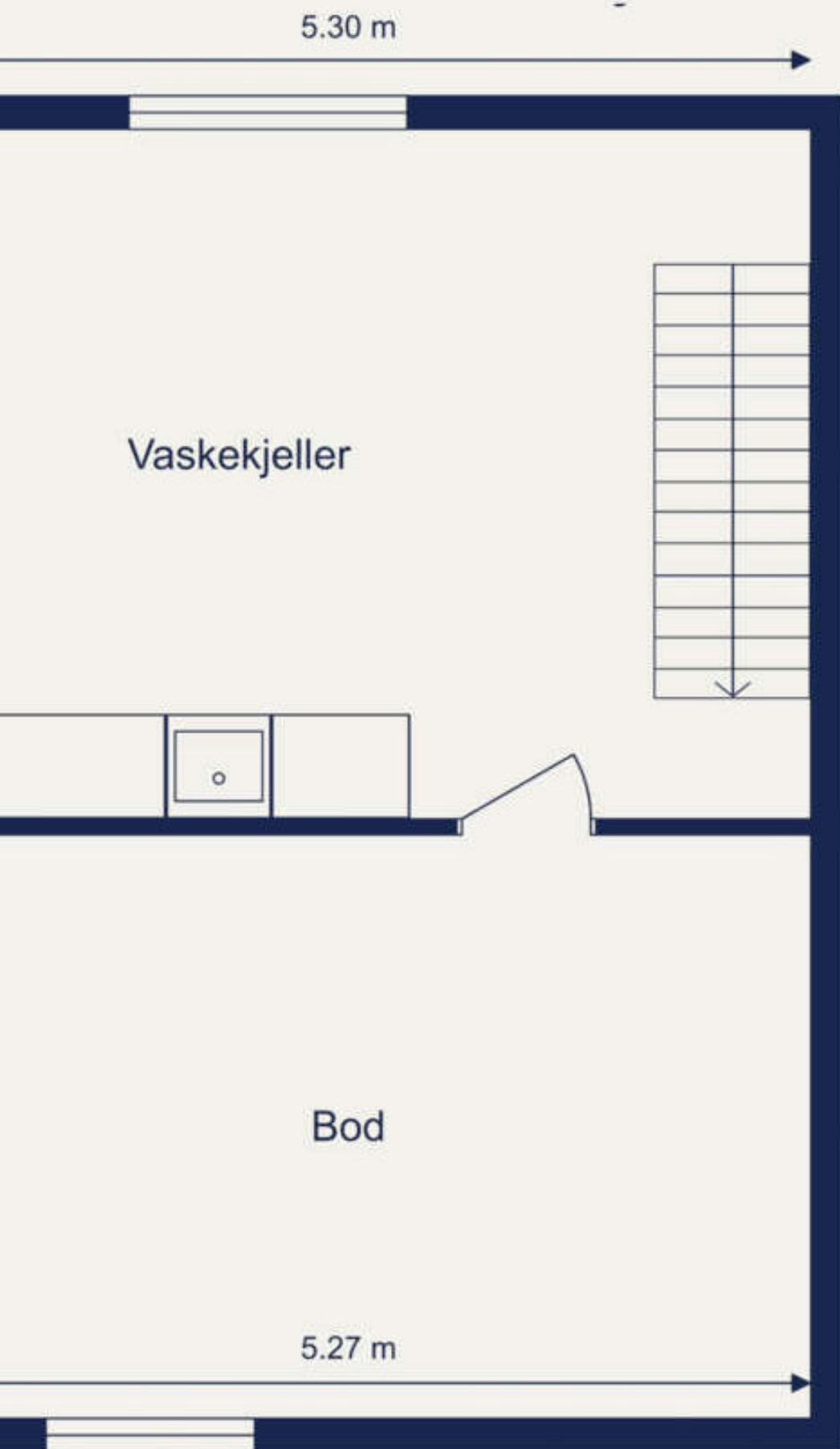


Stamhusveien 63

1181 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer



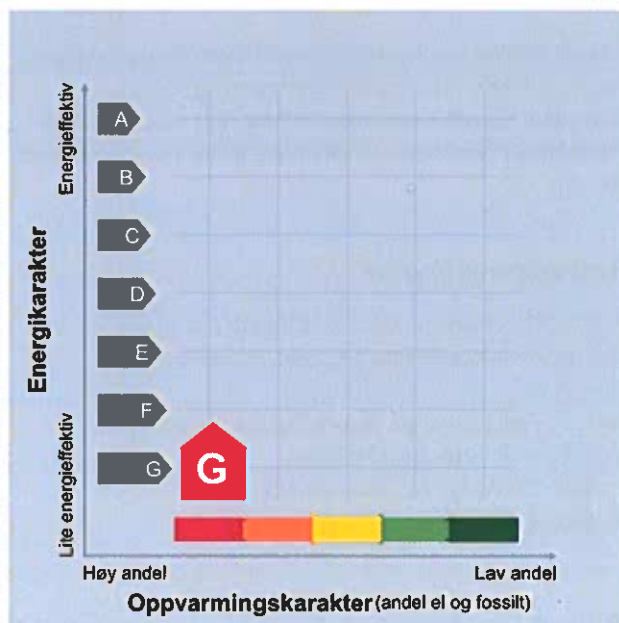


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Stamhusveien 63
Postnummer	1181
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80357451
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c8570e47-9313-42a6-ba8e-8866eb76cb44
Dato	06.02.2024



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rækkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stamhusveien 63
Postnummer: 1181
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 06.02.2024 9:59:27
Energimerkenummer: c8570e47-9313-42a6-ba8e-8866eb76cb44

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 151
Bruksnummer: 177
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80357451

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

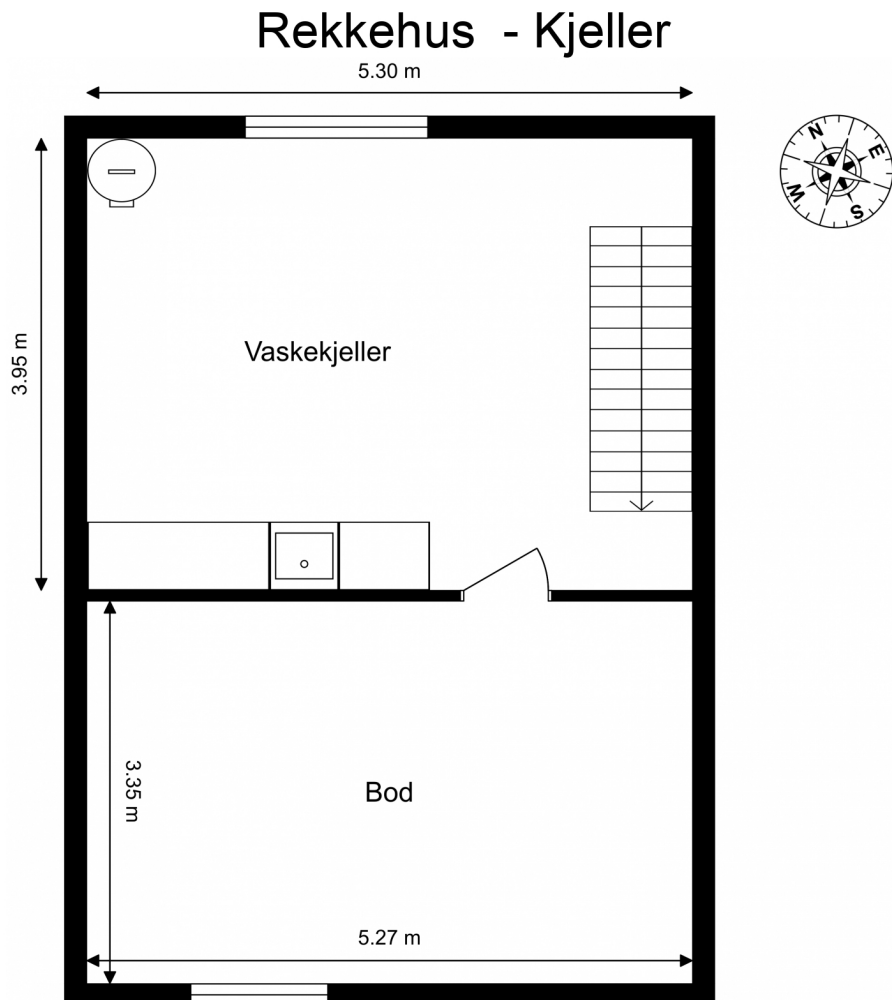
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

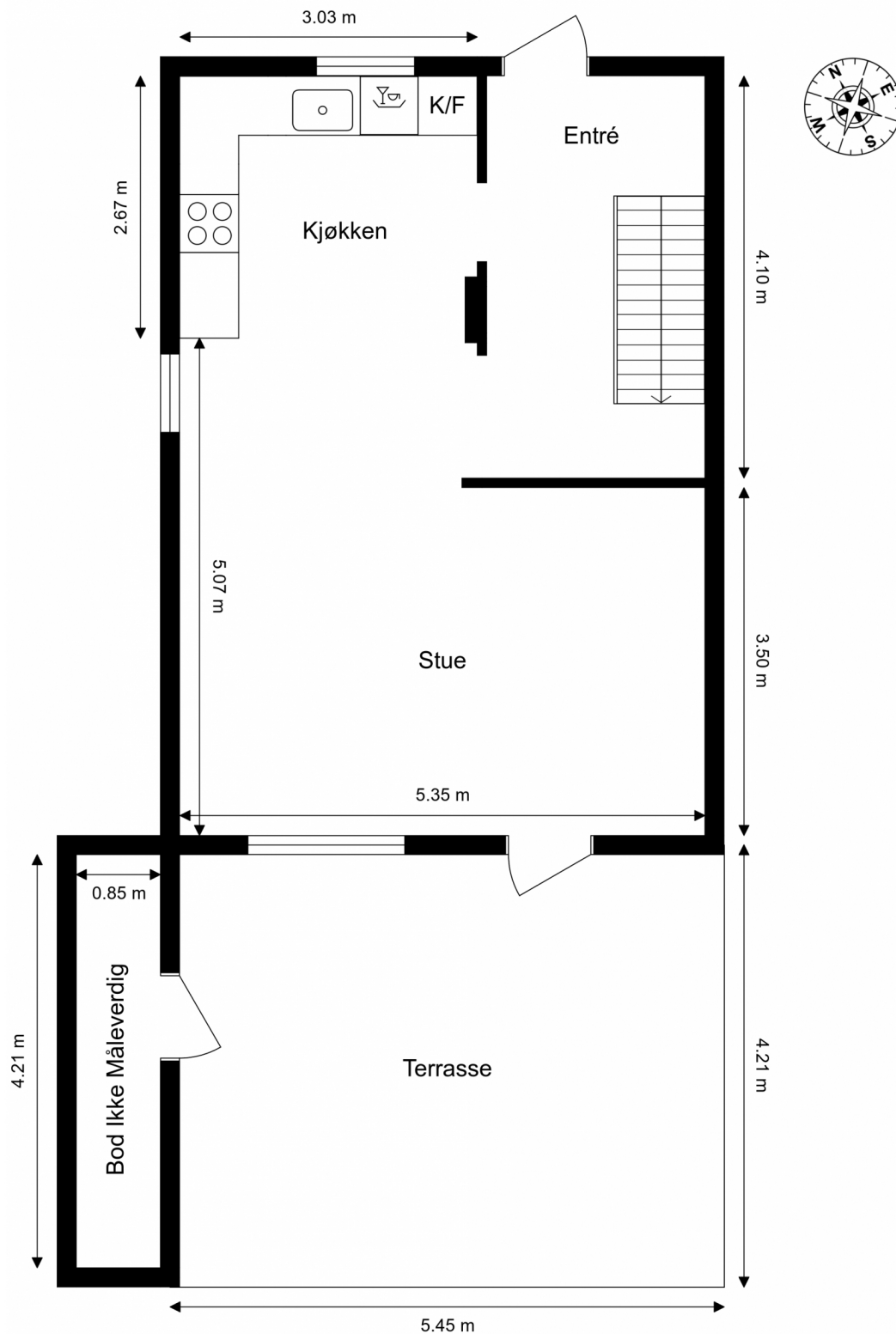
Stamhusveien 63, 1181 OSLO



Ordernr. 15051652

Stamhusveien 63, 1181 OSLO

Rekkehus - 1.etasje



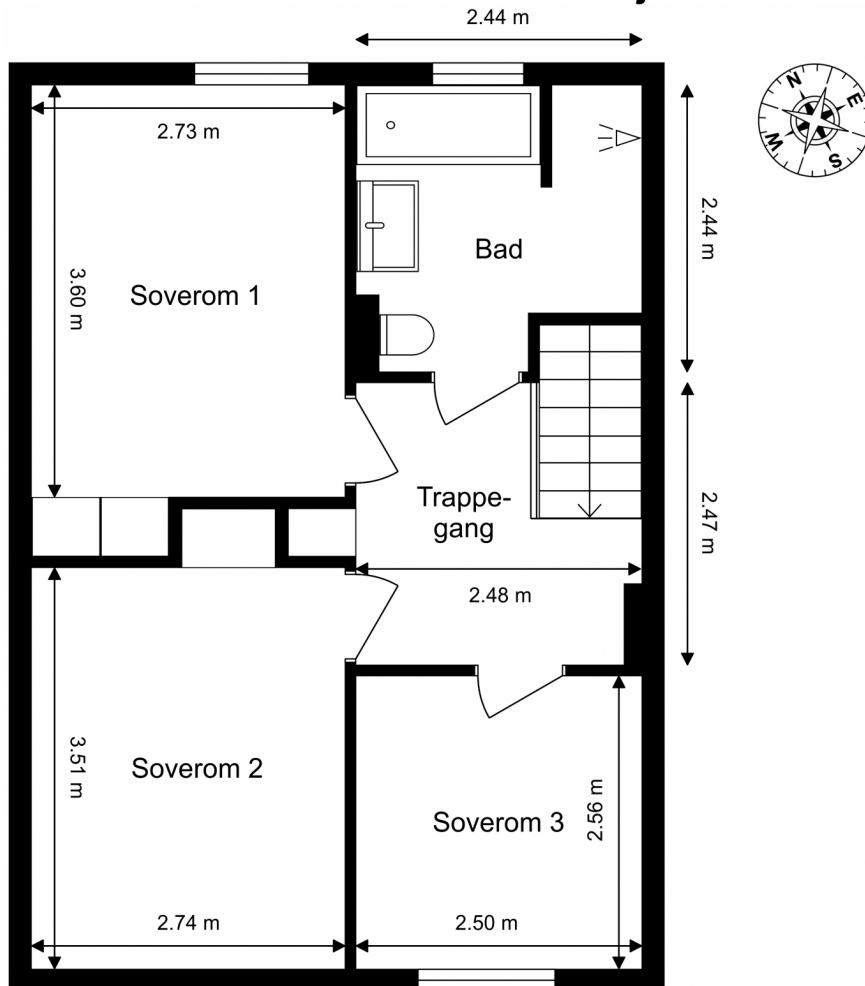
Ordernr. 15051652



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.

Stamhusveien 63, 1181 OSLO

Rekkehus - 2.etasje



Ordernr. 15051652



S-473

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.151 bnr.5,Ekeberg.

Vedtaksdato: 14.03.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195301469](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V240653, V040653

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ad gnr. 151, bnr.5, Ekeberg, Oslo.

Vedtektene lyder:

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i 2 etasjer.
- § 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.
- § 3. Hver rekkehusenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet 4-manns-boligene skal ikke overstige 120 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform og takvinkel må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt.
- § 4. Mot naboeiendom kan oppsettes 0,90 meter høye nettinggjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerde oppsettes må terrenget planeres hvor gjerde skal stå etter byplankontorets nærmere bestemmelse. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Gjerde kan her erstattes av levende hegn.
- § 5. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
- § 6. Bygningenes takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.
- § 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 8. Terrenget omkring og innenfor boligbebyggelsen innpasses i områdets parkmessige behandling. Foran hvert hus i rekkebebyggelsen kan anordnes en privat terrasse, resten av arealet kan være felles.
- § 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 10. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innefor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stamhusveien 63
1181 OSLO
Gnr./Bnr.: 151/177
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 122 m²

Totalt bruksareal (BRA): 122 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

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	01.02.2024
Referansenummer	15051652
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0024
Hjemmelshaver/selger	Bjørn Erik Rakstad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Nina Næss
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0 °C
Rapportdato	05.02.2024 13:20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Stamhusveien 63
Postnummer/sted	1181 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	151/177
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 2826 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1954		

Byggemåte

Selveierrekkehus i Ekebergsletta Boligsameie beliggende i bydel Nordstrand, Oslo Kommune. Tomt opparbeidet med blant annet: Gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Bolig over 2 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takplater. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår og 1986. Balkongdør med to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet.

Adkomst fra bakkeplan. Boligen består av kjeller med vaskekjeller og bod. 1.etasje består av entré og stue/kjøkken. 2.etasje består av trappegang, bad og tre soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

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 - Baderom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Vaskekjeller		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Helhetsvurdering	10	Kr over 300 000
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 1.etasje/2.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Brann		Brannskiller	12	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Rekkehus

Rekkehus	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
Kjeller	40			23
1.etasje	41			
2.etasje	41			
SUM	122			23

Total bruksareal (BRA)	122
------------------------	-----

Kommentar til areal

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 23 m2 (TBA).

Tilliggende utvendig bod har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 0 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Boligen inneholder 103 m2 P-ROM og 19 m2 S-ROM. S-ROM består av kjellerbod.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Frittstående servantskap i profilert utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og skap over servant. Dusjsone med skillevegg i glassbyggerstein. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	Overflater himling	Det er registrert riss/sprekker i silikofuger i overgangen vegg/himling. Forholdet bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales samt nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Våtrom - Vaskekjeller

Vaskekjeller vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate i malt betong. Vegger i malt betong. Himling med panel. Baderomsinnredning med slette fronter. Nedfelt oppvaskkum. Varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2010. Vannrør av plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



TG 3

Helhetsvurdering

TG3 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er registrert omfattende malingsavskalling/pussavskalling samt fuktmerker på gulv og vegger. Noe som tilsier utilsiktet fuktighet. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Forholdet må utbedres. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Deler av vannrør, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Ingen ventilasjon på vaskerommet. Ventilasjon må etableres.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Integreerte hvitevarer: Nedfelt keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.



TG 1

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

Avløpsrør - Innredning



TG 2

Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

1. etasje:

Gulvflater belagt med parkettbord. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater og plater. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

2. etasje:

Gulvflater belagt med gulvbord av tre. Vegger i malte flater. Himlinger med malte plater. Slette og profilert innerdører. Plassbygget skap. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

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

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

 TG 2	Overflater himling	Det er registrert riss/sprekker i overgangen mellom vegg/himling. Eventuell utbedringer kan vurderes.
	Overflater gulv	Det er registrert stedvis knirk i gulvflater. Parkettbord og gulvbord av tre bærer preg av alder/slitasje samt merker/hakk. Eventuell utbedringer/fornyng kan vurderes.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater av betong. Vegger av betong. Himlinger av betong.

 TG 3	Helhetsvurdering	TG3 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er registrert omfattende malingsavskalling/pussavskalling samt fuktmerker på gulv og vegger samt riss/sprekker i grunnmur. Noe som tilsier utilsiktet fuktighet. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Overflater må fornyes. Stor sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000
---	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
---	------------------	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre. Rekkverk av tre.

	TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.
--	------	--------------------	---

Etasjeskiller - 1.etasje/2.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på 2,0 meter er målt til: 10 mm i stue/kjøkken, 7 mm i soverom 2 og 13 mm i soverom 2 Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 22 mm i stue/kjøkken, 24 mm i soverom 2 og 10 mm i soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	------	-----------------	---

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

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2010. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekraner er plassert i kjeller. Stakeluke er plassert i kjeller.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke	
	TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder tilsier begrenset/usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder tilsier begrenset/usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,47 meter i 1. etasje. 2,36 meter til 2,05 meter i soverom. 2,35 meter i gang. 2,26 meter til 1,96 meter i bad. 2,00 meter i kjeller.

Til informasjon:
Kjeller har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

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

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

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere	
 TG 3	Brannskiller	Det er usikkert om brannskiller på loft er utført i henhold til byggteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

 **TG 2** Fasader ink. kledning Panel er sterkt malingslitt og omramminger rundt vinduer går for langt ned mot vannbrett og er utsatt for fuktskader. Tiltak må påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår og 1986. Balkongdør med to-lags glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Enkelte vinduer har behov for justering. Forholdet bør utbedres.
	Dører	Entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Yttertak

Yttertak av saltaksform utvendig tekking med takplater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

 **TGIU** Takgjennomføringer Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold

Skorsteiner over tak Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 23 m2 med videre adkomst til utvendig bod oppmålt til 4 m2 i gulvflate. Gulvflate belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning, stikkontakt og markise.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

- | | | |
|--|-------------|--|
|  TG 2 | Grunnmur | Det registreres riss/sprekker i grunnmur. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. |
|  TGIU | 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 3 | Helhetsvurdering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag/fuktskader i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000 |
|--|------------------|---|

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

- | | | |
|--|--|--|
|  TG 2 | 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 risiko. |
|--|--|--|

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.01.2024 , arbeidene gjelder div elektro arbeid i bolig. Opplegg til nye stikk stue + markise og bryter, Opplegg lampe og dimmer kjøkken. Direkte koblet VVB.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 30.01.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



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



Kommentar - [Vaskekjeller vegger]



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



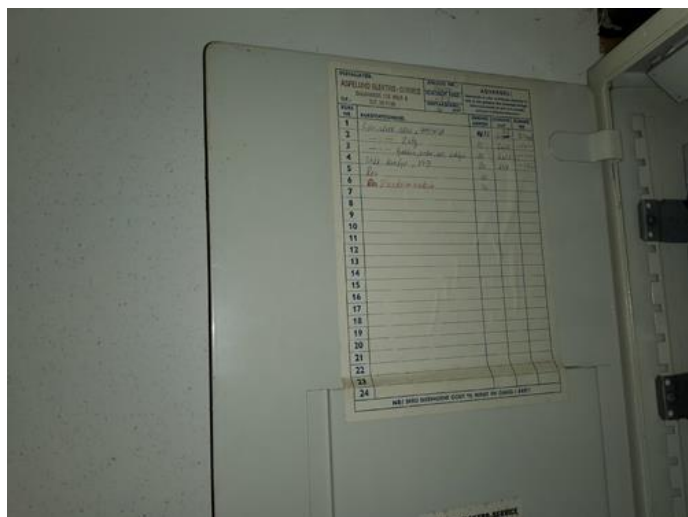
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Vegger i kjeller]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240024
Adresse	Stamhusveien 63		
Postnr.	1181	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Nina Næss datter
Når kjøpte du boligen?	1984	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Bjørn Erik	Etternavn	Rakstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar synlig fuktinnsig på kjellerveggene

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 ☒ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nyere terrasse og bod, men ukjent når dette er gjort og av hvem
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn Ørnulf Wiig Installasjon AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Komfyrvakt b.a
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar foreligger for det som nylig er utbedret
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/01/2024 14:00:58 (EES-versjon: 2)

Stamhusveien 63

Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Simensbråten	2 min	
Linje 23, 34	0.2 km	
Ryen	20 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.4 km	
Jomfrubråten	23 min	
Linje 13, 16, 19	1.8 km	
Brynseng T	6 min	
Linje L1, R12, R13	3.5 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km	

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	1 min	
825 elever, 37 klasser	0.1 km	
Ryenberget skole (1-10 kl.)	23 min	
185 elever, 16 klasser	1.7 km	
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	26 min	
576 elever, 27 klasser	2 km	
Høyenhall skole (1-10 kl.)	5 min	
602 elever, 33 klasser	2.5 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.)	16 min	
598 elever, 35 klasser	1.2 km	
Holtet videregående skole	20 min	
325 elever, 21 klasser	1.5 km	
Kongshavn videregående skole	8 min	
550 elever	3.7 km	

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

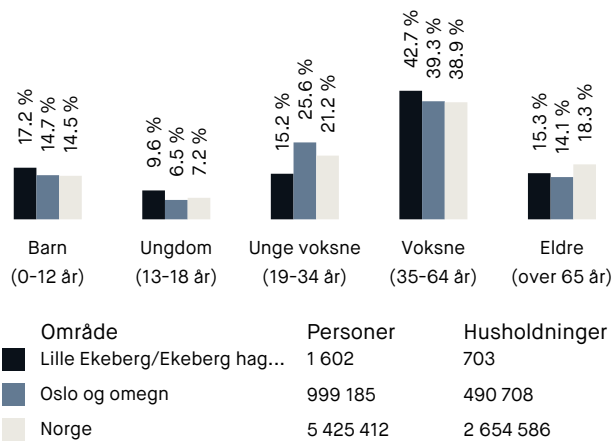
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vårveien barnehage (1-5 år)	3 min	
89 barn	0.3 km	
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år)	7 min	
130 barn	0.5 km	
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år)	12 min	
89 barn	0.9 km	

Dagligvare

Spar Simensbråten	6 min	
Rema 1000 Ryen	21 min	

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

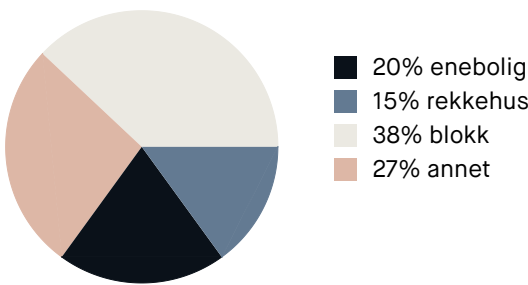
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Ekeberg skole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Ekebergsletta	12 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.9 km	
🚲 EVO Ryen	25 min	🚶
🚲 SATS Ryen	25 min	🚶

Boligmasse



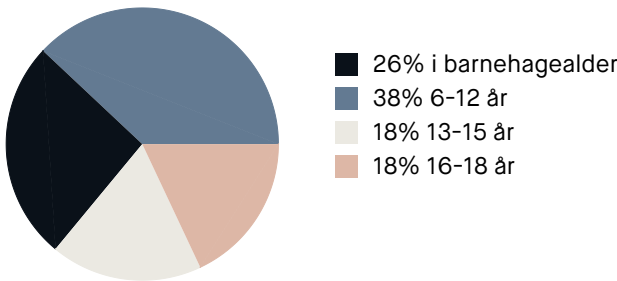
«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

Sitat fra en lokalkjent

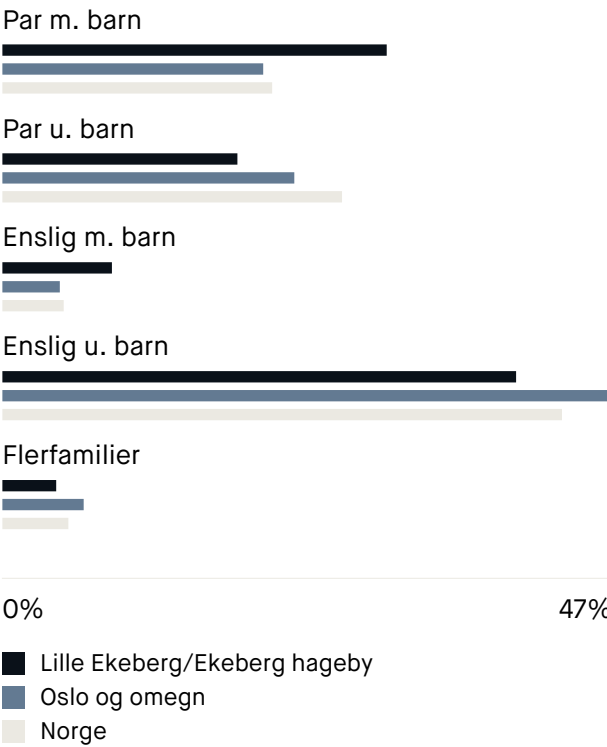
Varer/Tjenester

📍 Manglerud Senter	28 min	🚶
📍 Apotek 1 Manglerud	28 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

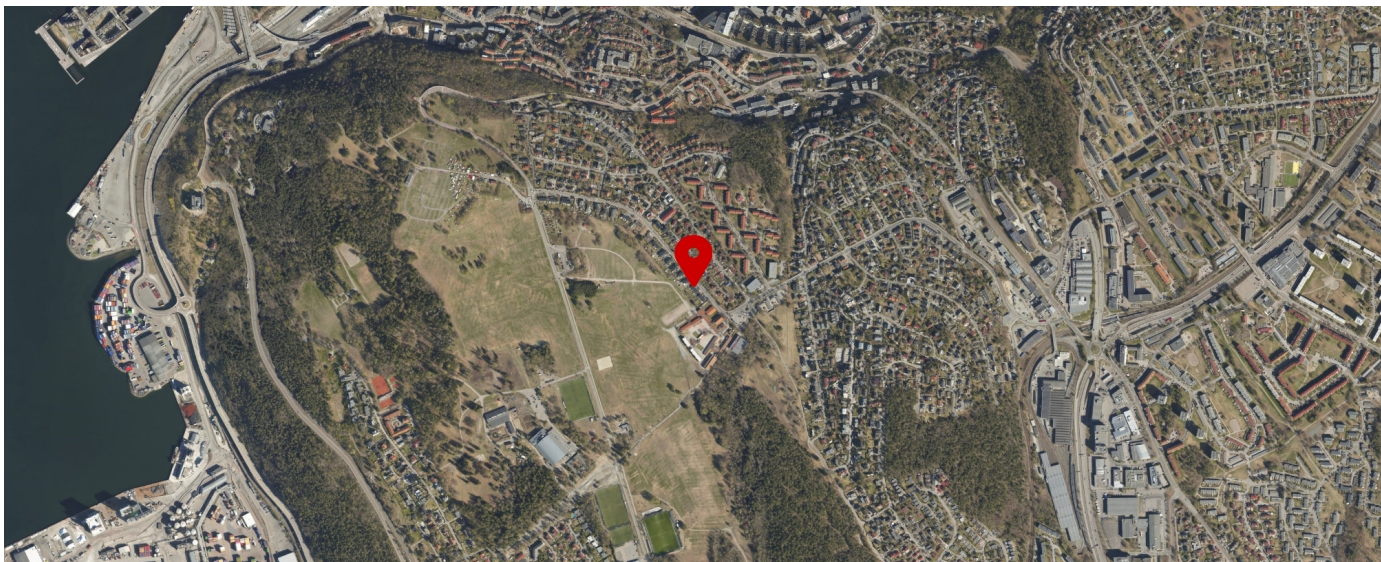


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eie eiendomsmegling Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kine Leonardsen
STAMHUSVEIEN 63

Dato: 23.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483998
7594028

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.151 BNR. 177

Vi viser til bestilling av 20240123 for STAMHUSVEIEN 63.

GNR. 151 BNR. 177

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.1963.

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

2829 m²

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Ekebergsletta Boligsameie – Protokoll for sameiermøtet 2023

Ekeberg skole, 5. juni 2023

Dagsorden

1. Åpning ved styrets leder

Styreleder Grete S. Madsbakken åpnet møtet. Til stede var 11 stemmeberettigede sameiere:

Grete S. Madsbakken (styreleder, nr. 75), Christian Charlsen Pande (styremedlem, nr. 19), Bjørg M. Rui (nr. 1), Taran Steen og Steven Ray Wilson (nr. 5), Mia Aasen Mathisen (nr. 9), Trine Syvertsen (nr. 13), Espen Engelberg (nr. 17), Nicholas Klem (nr. 65), Magne F. Berget (nr. 71) og Hege Gundersen (nr. 73). Erik Amundsen (styremedlem, nr. 45) var til stede fra sak 9.

Ronny Skuggedal (nr. 37) hadde i forkant av møtet gitt styreleder fullmakt til å opptre på hans vegne.

2. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokoll

Grete S. Madsbakken ble valgt til møteleder og Christian Charlsen Pande til referent. Steven Ray Wilson og Hege Gundersen ble valgt til å medundertegne protokollen.

3. Godkjenning av innkalling og sakliste

Det var ingen innvendinger til innkallingen eller innkomne saker til dagsorden. Innkallingen og saklisten ble godkjent.

4. Årsregnskap 2022 med revisjonsberetning

Styret viste til årsregnskapet og revisjonsberetningen som var distribuert sammen med innkallingen til sameiermøtet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 med revisorberetning ble enstemmig godkjent.

5. Årsrapport 2022

Årsrapporten for 2022 var distribuert sammen med innkallingen og ble gjennomgått i møtet av styrets leder. Sameiermøtet tok styrets årsrapport for 2022 til etterretning.

6. Ansvarsfrihet for styret

Styret orienterte om sameiermøtets praksis med å innvilge ansvarsfrihet til styret for perioden fra forrige sameiermøte frem til dagens møte.

Vedtak: Styret ble, av et enstemmig sameiermøte, innvilget ansvarsfrihet for perioden fra forrige sameiermøte frem til dagens sameiermøte.

7. Godtgjørelse til styret

Styret innstilte på å beholde den årlige godtgjørelsen uendret på kr 27 000 for perioden fra forrige sameiermøte frem til dagens sameiermøte.

Vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret for perioden fra forrige sameiermøte frem til dagens møte ble enstemmig vedtatt til totalt kr 27 000, i tråd med styrets innstilling.

8. Orientering om rapport om tilstand på avløpsrør (bunnledninger)

Styret redegjorde for prosessen med å få vurdert tilstanden på bunnledningene i husene og henviste til rapporten fra videoinspeksjonen og oppsummeringen fra OBOS Prosjekt AS. Rapporten og oppsummeringen var vedlagt innkallingen til sameiermøtet. Konklusjonen etter inspeksjonen er at det ikke er behov for å gjøre noen tiltak nå, men at tilstanden på bunnledningene bør vurderes på nytt om tre til fem år. Styret minnet om viktigheten av at alle kun bruker avløpene til det de er ment til, og at ingen inspeksjonssluker bygges inn eller dekkes til på annen måte.

9. Oppfølging av anbefalte tiltak etter befaring av og rapport fra Nokas Brannkonsult

Styret redegjorde for arbeidet med å finne en løsning som gir et tilfredsstillende nivå på brannsikkerheten i husene, herunder kontakten med en rekke forskjellige aktører og utfordringene med å få konkrete svar på hvilke krav som gjelder for våre bygninger.

Et forslag fra styret om montering av varslingsanlegg med sensorer (seriekoplede varmedetektorer) ble diskutert. Det ble også fremsatt og diskutert alternative løsninger under møtet. På grunnlag av det som fremkom i diskusjonen formulerte styret tre alternativer til videre behandling av saken, og sameiermøtet stemte over alternativene.

Vedtak: Det nyvalgte styret jobber raskt videre med saken og legger frem et forslag for et ekstraordinært sameiermøte i august 2023.

10. Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyrer og forsikringskostnader

Styret viste til den oppdaterte fordelingen av sameiets forsikringskostnader og kommunale vann- og avløpsgebyrer som var vedlagt innkallingen til sameiermøtet. Oppdateringen er i henhold til vedtektene §7 Fellesutgifter og §8 Forsikring, og gjelder fra 1. juli 2023.

Sameiermøtet tok styrets orientering til etterretning.

11. Felleskostnader og budsjett 2023

Styret gikk gjennom forslaget til budsjett for 2023 som var sendt ut sammen med innkallingen til sameiermøtet. Styret viste til at postene i budsjettet bygger på kjente kostnader der det er mulig og for øvrig på en prisøkning på 6 %. Styret pekte særskilt på den svært kraftige økningen i kommunale vann- og avløpsgebyrer fra 2022 til 2023 og på utsiktene til nye, store økninger i disse kostnadene fremover. Styret innstilte på å heve grunnbeløpet for felleskostnader fra dagens nivå på kr 2 100 per måned til kr 2 450 per måned. Dette vil gi et driftsresultat på kr -20 157, som anses forsvarlig ut fra sameiets likviditet og økonomiske situasjon.

Vedtak: I tråd med styrets innstilling ble det foreslåtte budsjettet for 2023, herunder en økning av grunnbeløpet for felleskostnader til kr 2 450 per måned, vedtatt.

12. Valg av representanter til styret

Styret orienterte om at det i år er vervene som styreleder, styremedlem, to varamedlemmer samt valgkomité som er på valg. Valgkomiteen ved Hege Gundersen la frem sin innstilling til sameiermøtet om valg av Erik Amundsen (nr. 45) som ny styreleder for to år, Espen Engelberg (nr. 17) som nytt styremedlem for to år og Magne F. Berget (nr. 71) som styremedlem (sekretær) for ett år. Trine Syvertsen (nr. 13) og Jakob Krupka (nr. 69) ble innstilt som varamedlemmer for to år. Hege Gundersen og Marit Barth ble foreslått som valgkomité for to nye år.

Vedtak: Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité ble enstemmig valgt i tråd med valgkomiteens innstilling.

13. Innkomne saker

Sameiermøtet diskuterte en innkommet sak om ulempene som følger med bruken av Ekebergsletta til musikkfestivalen *Tons of Rock*. Rui redegjorde for sine synspunkter knyttet til støy, trafikk, stengte veier og slitasje på sletta. Sameiermøtet konkluderte med at det neppe er mulig å få endret Oslo kommunes tillatelse til bruk av sletta, men at styret sender et brev til festivalen om behovet for skilting om at Ekebergveien er stengt under festivalen. Skiltingen må settes opp langt nok unna til at tilreisende kan velge alternative ruter i stedet for å bli stående i kø i Stamhusveien.

Ekeberg, 5. juni 2022



Grete S. Madsbakken, styreleder



Erik Amundsen, styremedlem



Christian Charlsen Pande, styremedlem

Medundertegnere:

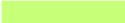
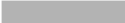
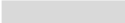
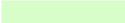
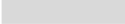


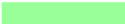
Steven Ray Wilson (nr. 5)



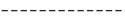
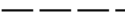
Hege Gundersen (nr. 73)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

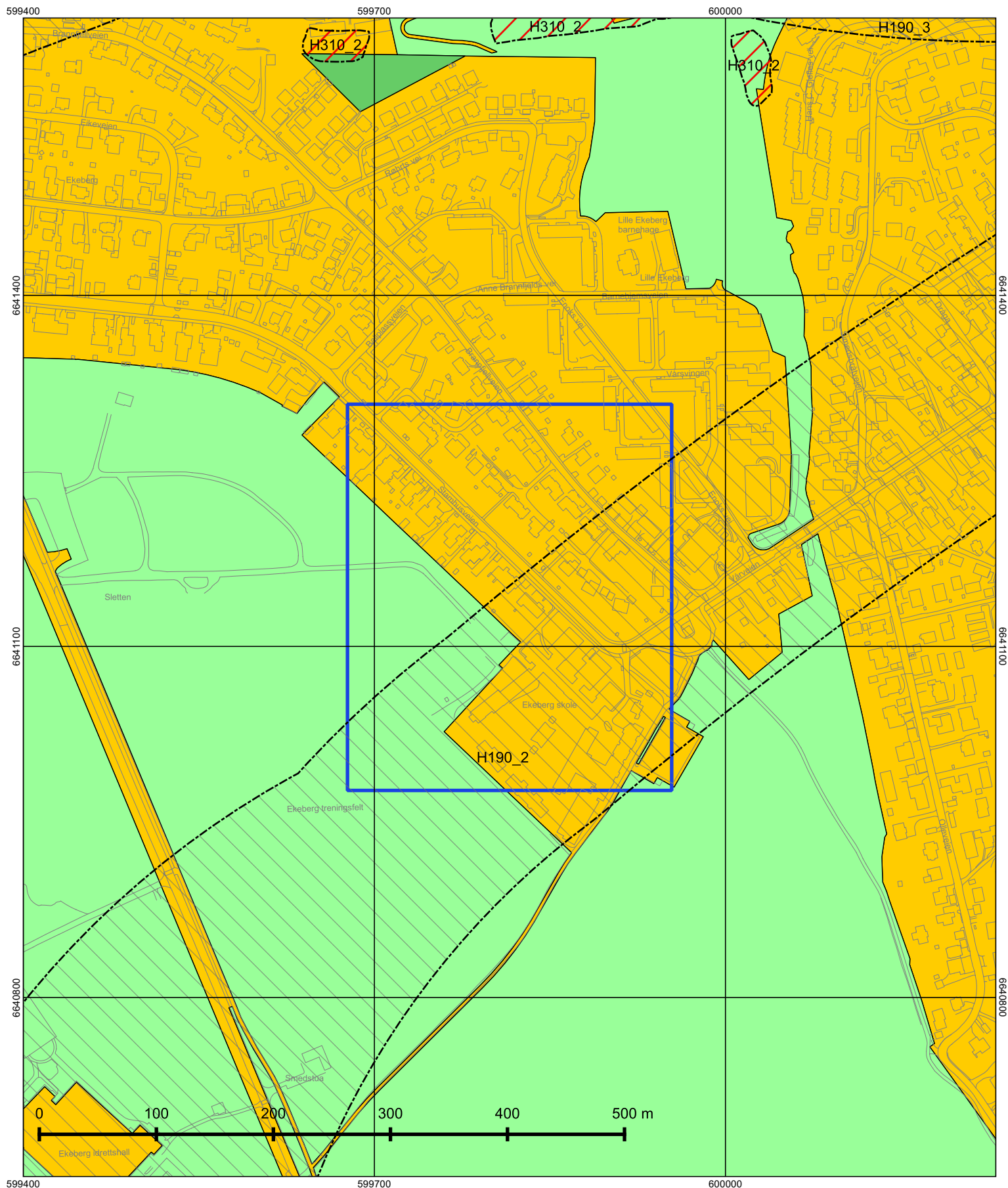
	1430 - Idrettsstadion
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3040 - Friområde

- - - - - RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.01.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 126316/86483998

Deres ref.: 45432/

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



S-1888

Endret reguleringsplan for Stamhusveien (690) og del av Vårveien (680) på Ekeberg.

S-1888 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.12.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197356925](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Vedtekter for Ekebergsletta Boligsameie - vedtatt 9 juni 2021

§1 Navn

Sameiets navn er Ekebergsletta Boligsameie. Sameiet består av 28 seksjonerte boligenheter på eiendommene gnr. 151, bnr. 174, 175, 176 og 177 i Oslo kommune.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta drift, administrasjon og vedlikehold i sameiet, samt ivareta sameiernes øvrige fellesinteresser.

§3 Registrering av sameierne

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, samt utleie med de begrensninger som følger av § 5 og/eller gyldig vedtak i sameiermøte.

Ved overdragelse av seksjon, så vel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Ingen juridisk person kan være seksjonseier. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Seksjonene kan bare benyttes til boligformål.

§5 Utleie av seksjon

Leietaker skal før innflytting avgi skriftlig erklæring til styret om at han/hun er kjent med sameiets vedtekter og at disse vedtas som gjeldende kontraktsbestemmelser i leieforholdet. Varer utleie mer enn to år, skal styret ha melding om dette. Utleie til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets skriftlige godkjenning, som må foreligge før innflytting. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

§6 Bruk av seksjonen

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameiets forsikringskostnader og kommunale vann- og avløpsgebyrer er vedtatt fordelt etter en fordelingsnøkkel per kvadratmeter, basert på henholdsvis registrert bruttoareal og bruksareal, ikke etter ordinær sameierbrøk. De fordelte utgifter forfaller til betaling forskuddsvis hver måned. Unnlattelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt, anses som vesentlig mislighold og gir styret rett til tvangsinnfordring etter lovens regler. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av uforutsette kostnader, fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i tilfelle i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§8 Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom en felles, fullverdi bygningskasko for alle 28 eierseksjoner. Alle sameiere må i tillegg tegne en egen private innboforsikring for forsikring av møbler og annet innbo. Egenandel ved utløst forsikring dekkes i utgangspunktet av sameiet, med mindre forsikringsskaden skyldes seksjonseiers uaktsomhet. Forsikringspremien er vedtatt fordelt etter en flat fordelingsnøkkel per kvadratmeter bruttoareal.

§9 Utvendig vedlikehold

a) Ansvar for felles utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Med felles utvendig vedlikehold menes:

- alt vedlikeholdsarbeid på tak, piper, takrenner, nedløpsrør og fellesantenneanlegg
- alt vedlikehold av anlegg for elektrisitet, vann og kloakk frem til forgreiningpunktet for seksjonene

b) Ansvar for det øvrige utvendig vedlikehold påhviler i fellesskap eierne av seksjoner i samme bygning.

Dette omfatter alt vedlikehold av grunnmur og ytre vedlikehold av vegger.

Beslutning om vedlikeholdets omfang og utførelse tas av bygningens sameiere med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet forelegges saken for styret, som tar beslutning med bindende virkning.

c) Den enkelte sameier har ansvaret for ytre vedlikehold som ikke faller inn under punkt a) og b), bl.a. vedlikehold av dører og vinduer i egen seksjon.

§10 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsboks.

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§12 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av sameiermøtet med alminnelig flertall, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§13 Styremøte

Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt og minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet og har forslags-, tale- og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk utlegg eller ansvar for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15 Møteledelse

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

§16 Videre om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å 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. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har møte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§17 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og revisjon etter regnskapsloven. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§18 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes av styret.

§19 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.

§20 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 kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Fravikelse kan kreves også i forhold til bruker som ikke er eier.

§21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§22 Eierseksjonslovens anvendelse

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

EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE – Sameiermøte 2023

Til sameiere.

Styret kaller herved inn til sameiermøte 2023 mandag 5. juni, kl. 19.00–20.00 i leskuret på Ekeberg skole.

DAGSORDEN

1. Åpning ved styrets leder
2. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokoll
3. Godkjenning av innkalling og sakliste
4. Årsregnskap 2022 med revisjonsberetning
5. Årsrapport 2022
6. Ansvarsfrihet for styret
7. Godtgjørelse til styret
8. Orientering om rapport om tilstand på avløpsrør og videre arbeid
9. Oppfølging av anbefalte tiltak etter befaring av og rapport fra Nokas brann
10. Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
11. Felleskostnader og budsjett 2023
12. Valg av representanter til styret
13. Innkomne saker

Til sak 8 Orientering om rapport om tilstand på avløpsrør og videre arbeid

Sameiermøtet i 2019 vedtok at det skulle foretas en vurdering av tilstanden på avløpsrørene i løpet av 2019-2020. Etter en innledende befaring i februar 2020 fikk vi et tilbud på inspeksjon av rørene. På grunn av koronaepidemien ble prosessen imidlertid stilt i bero. Kontakten med OBOS Prosjekt AS ble gjenopptatt i slutten av 2021, det ble gjennomført en visuell inspeksjon i mai 2022, og prosessen ble avsluttet med en innvendig videoinspeksjon i februar 2023. Det vises til vedlagte rapport fra RK Rørfornyning Norge AS og oppsummering fra OBOS Prosjekt AS. Disse konkluderer med at det ikke er et prekært behov for tiltak (*“Litt rust bunnledning, några sprekk i uttrekledning, sånn ser det ut de fleste steder”*), men at en bør følge med og gjøre en ny undersøkelse om 3-5 år, samt sette inn tiltak i fremtiden.

Styret viser særskilt til følgende punkter fra oppsummeringen:

- Det er viktig at det ikke kastes noe annet i avløpet enn det det er ment til (*“...det skal bare tilføres sanitære elementer som klosettpapir”*)
- Fettrester skal tørkes ut av gryter og panner før vask.
- Alle arbeider på bunnledninger må varsles styret da det er viktig at tilkomstpunkter (kummer og stakeluker) ikke blir fjernet.
- Styret må varsles hvis noen opplever tilbakeslag, bobling eller treghet i avløpet.

Til sak 9 Oppfølging av anbefalte tiltak etter befaring av og rapport fra Nokas brann

På sameiermøtet i 2022 ble det lagt frem et brannteknisk notat fra Nokas Brannkonsult AS utarbeidet etter befaring av bygningsmessig brannsikkerhet. Styret anbefalte å iverksette et prosjekt med mål om å installere felles brannalarm/røykdeteksjon på

loftene i hvert hus, en anbefaling i tråd med minimumsanbefalingen fra NOKAS Brannkonsult AS. Sameiermøtet avslo styrets forslag og det ble enstemmig vedtatt at styret skulle utrede alternativer til et fellesanlegg før iverksettelse av eventuelle tiltak knyttet til røyk-/brannvarsling på loft. Videre ble det besluttet at styret skulle komme tilbake til sameiermøtet før eventuelle tiltak iverksettes.

Styret har etter dette arbeidet med å finne ulike alternativ som vil være hensiktsmessige installasjons- og driftsmessig og gode nok med tanke på rask varsling i tilfelle brann.

Styret anbefaler seriekoblede varmedetektorer. Detektoren reagerer ikke på røyk eller støv, men på varme over 54 grader. Varmedetektorer har ikke samme potensiale for feilvarslingene som røykdetektorer har. Det monteres en detektor i hver bolig (2. etasje) og fire detektorer på loftet, alle seriekoblet. Detektorene har innebygd batteri. Alle detektorene skal byttes etter ti år.

Montering av detektorene er tilsvarende som montering av vanlig seriekoblede røykvarslere. Styret innstiller på at detektorene kjøpes inn felles og at hver boligrekke selv monterer detektorene. En representant fra styret kan bistå om det er noen spørsmål. Kostnaden her blir cirka kr 2 000,- per bolig inkl. mva.

Styret minner igjen om at vår type rekkehus er blant de mest brannfarlige boligtypene i Norge. Loftet er definert som en egen brannseksjon så deteksjon her er et krav, og seriekobling mellom boligene er sterkt anbefalt for å redde både liv og verdier. Med en løsning som skissert over oppfyller vi kravet til brannsikring av loftet, og vi får en mye bedre varsling ved brann i alle boligene enn vi har i dag.

Til sak 10 Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader

I tråd med §7 *Felleskostnader* skal sameiets forsikringskostnader og vann- og avløpsgebyr fordeles etter seksjonenes areal, henholdsvis bruttoareal og bruksareal. Styret orienterer med dette om fordelingen med virkning fra 01.07.2023, se vedlegg.

Til sak 11 Felleskostnader og budsjett 2023

Felleskostnadene per måned ble i 2020 justert fra kr 1 800 til kr 2 100 med effekt fra 01.07.2020, samt en ytterligere økning til kr 2 300 med effekt fra 01.01.2021. På sameiermøtet i 2021 ble det vedtatt en reduksjon i felleskostnadene til kr 2 100 på bakgrunn av lav økning i kommunale avgifter for 2021 og effekten av økt skjevfordeling av kostnader knyttet til forsikring og kommunale gebyrer. Med inngåelse av avtale om fiberbredbånd fra HomeNet (nå Globalconnect) ble det senere samme år vedtatt en økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, til kroner 2 650.

Det foreslås i budsjettet for 2023 at grunnbeløpet på kr 2 650 heves med kroner 350, til kroner 3 000. Opphør av avtalen med Telenor om kabel-TV reduserer sameiets kostnader med cirka kr 125 000 per år, men det har samtidig vært en kraftig økning i kommunale avgifter, fra cirka kr 360 000 i 2022 til cirka kr 430 000 i 2023, og det er varslet ytterligere betydelige økninger de nærmeste årene. Det må også forventes høyere kostnader til forsikring når ny avtaleperiode starter 01.11.2023. I tillegg må det

settes av midler til brannsikringstiltak, cirka kr 55 000 inneværende år. Sistnevnte er en investeringskostnad som ikke gjentas i 2024, så fra januar 2024 vil økningen i innkrevde fellesutgifter bidra til å dekke en forventet økning i kommunale avgifter i 2024. Budsjettet for 2023 er satt opp med et driftsunderskudd på cirka kr 20 000, og tar høyde for en prisvekst på 6 % der hvor størrelsen på kostnadene ikke er kjent.

Med tanke på kommende utbedringer og ikke minst økninger i kommunale avgifter de neste årene er det viktig at styret og sameiermøtet forholder seg aktivt til endringer i felleskostnader. Styret gjør derfor sameierne oppmerksom på at en må forvente oppjusteringer av felleskostnadene fremover. Felleskostnader for beboere som har lån gjennom sameiet vil endre seg i tråd med eventuelle renteendringer.

Til sak 12 Valg av representanter til styret

På årets sameiermøte er vervet som leder, styremedlem, varaer og valgkomité på valg. Sekretær ble i 2022 valgt for to år og er ikke på valg i år. Valgkomiteen legger frem sin innstilling.

Til sak 13 Innkomne saker

Innmeldt sak:

“Tons of rock. Som nærmeste nabo, ønskes med dette en debatt om fortsatt bruk av sletta som konsertarena. Hva skal vi tolerere av stenging av vei, lydnivå, og varighet for konsert og rigging før og etter.”

Vedlegg til innkallingen:

- Fullmaktsskjema
- Årsrapport 2022
- Regnskap 2022
- Revisjonsberetning 2022
- Budsjettforslag 2023
- Oversikt fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
- Rapport av 07.02.2023 fra RK Rørfornyning Norge AS
- Oppsummering fra rørinspeksjonen av 22.02.2023 fra OBOS Prosjekt AS
- Gjeldende vedtekter for sameiet

Styret, 25.05.2023

Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Grete Stuevold Madsbakken (styreleder)

Christian Charlsen Pande (styremedlem)

Erik Amundsen (styremedlem, sekretær)

Generelle opplysninger

Ekebergsletta boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 28 seksjoner i Stamhusveien i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 983 350 151.

Regnskapsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet benytter revisorfirmaet Ernst & Young.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP377516.10.2. Forsikringen dekker bygningene. 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, samt eksterne boder, garasjer etc.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukkingsapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Våre rekkehus er blant de mest brannfarlige boligtypene i landet og det er derfor ekstra viktig at alle er oppmerksomme på brannsikkerhet og muligheten for rømme ut fra 2. etasje og fra kjeller. Forskriftskravene er minimumskrav og i boliger av vår type bør man ha flere detektorer enn minimum. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er også tydelige på at de anbefaler husbrannslange, og at man har brannslukningsapparater i tillegg.

Drenering

Ansvaret for drenering påhviler den enkelte seksjonseier, og styret oppfordrer alle eiere til å foreta en løpende vurdering av tilstanden på dreneringen. Dette er spesielt viktig der drenering er fra byggeår og det er erfart vanninnsig. I denne sammenhengen er det også viktig å vurdere lokale tiltak med tanke på å lede vann fra taknedløp vekk fra husveggen.

Bruk av uteområder

Styret har fått enkelte henvendelser om bruken av tomten, herunder om adkomst gjennom hagene for seksjonene som ikke ligger på endene. Styret minner om at tomtene ikke er parsellert, men er i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonseierne har ideelle

andeler i tomtene og eier ikke et fysisk avgrenset areal. Som sameiere har man i utgangspunktet lik rett til bruk av sameiegjenstanden, med mindre det foreligger et rettslig grunnlag for noens eksklusive bruk. Det eksisterer ikke noe slikt grunnlag i sameiet, og bruken av tomtene reguleres da av de alminnelige reglene og praksis hos oss, blant annet knyttet til felles tørkestativer, plassering av felles stiger og tilgang for alle seksjoner.

Styrets arbeid siden forrige sameiermøte

Styret har i all hovedsak konsentrert arbeidet rundt tilstandsvurdering av rør og oppfølging av arbeid med brannvern.

Utover utsendelse av generell informasjon om brannsikkerhet og ansvaret som påhviler den enkelte knyttet til brannsikringsutstyr, samt innhenting av egenerklæring fra sameiere om eget varsle- og slukkeutstyr, har styret fulgt opp saken som ble behandlet av sameiermøtet i 2022 i etterkant av vurdering og anbefalinger fra Nokas Brannkonsult. Nokas anbefaler brannvarsling på loft koblet mot boligene. Styret har vært i kontakt med flere leverandører, samt forsikringsselskap og Brann- og redningsetaten. Konstruksjonen på våre rekkehus gjør at vi ikke kan bygge et brannskille uten svært store kostnader.

På grunn av støv, store temperatursvingninger mellom vinter og sommer og det at vi ikke har et fellesområde der en kan plassere en brannsentral, er utvalget av detektorer begrenset.

Loftet er definert som egen brannseksjon og deteksjon her er et krav. Seriekopling mellom enhetene er sterkt anbefalt for å redde liv og verdier. Styret har jobbet med saken gjennom høsten og vinteren og legger frem et forslag til det ordinære årsmøtet i juni 2023.

Arbeidet med en vurdering av tilstanden på avløpsrørene ble stilt i bero på grunn av koronaepidemien, men ble gjenopptatt i slutten av 2021. Etter en innledende, visuell inspeksjon av rørene ved OBOS Prosjekt AS i mai 2022, bestilte styret en innvendig videoinspeksjon av de rørene som var tilgjengelig via kummer i kjellergulvene. Arbeidet ble utført innenfor kostnadsrammen som ble satt opp, og gjennomført av RK Rørfornyning Norge AS. Rapporten etter videoinspeksjonen og oppsummeringen fra OBOS Prosjekt AS legges frem for sameiermøtet. Kort fortalt legger rapporten til grunn at stikkprøvene antas å være representative for tilstanden på bunn- og uttrekksledninger i hele sameiet, og den konkluderer med at det ikke haster å gjøre tiltak. Det anbefales at en gjør en ny undersøkelse med tanke på rehabilitering om 3-5 år. I mellomtiden er det spesielt viktig med riktig bruk av avløpet, det vil si at det ikke skal kastes noe i toalettet utover toalettpapir, og at fettrester skal tørkes ut av gryter og panner før vask. Dersom noen planlegger arbeid på eller ved bunnledninger er det viktig at tilkomstpunkter (kummer og stakeluker) ikke fjernes eller tildekkes. Skal rørene spyles av spylefirma må det ikke brukes for høyt trykk.

Styret er for øvrig kjent med at det skal graves i Stamhusveien i anledning rørarbeid senere i år og har tatt kontakt med andre sameier i Stamhusveien for å vite mer om hva slags arbeid som skal utføres.

Avtalen med Telenor utløper i juni 2023 og styret har vært i kontakt med Telenor for avslutning av avtalen og for å få klarhet i hvordan tilbakelevering av utstyr og fjerning av kabler foregår. Retur av utstyr som tilhører Telenor må besørges av den enkelte og informasjon om hva som skal leveres og hvordan finner en på Telenors nettside: www.telenor.no/kundeservice/oppsigelse/returslipp. Hver beboer kan selv fjerne kabler, informasjon finnes her: www.telenor.no/kundeservice/kabelnett. Er en usikker på hva som kan fjernes må Telenor kontaktes.

Styrearbeidet er nå i all hovedsak digitalisert, etter at OBOS sine løsninger *Styrerommet* og *Vibbo* er tatt i bruk. Alt av bokføring og øvrig forretningsførsel hos OBOS er også digital, og styret har derfor gjennomgått sameiets papirarkiv og sørget for sikker makulering av alle dokumenter som ikke er av historisk interesse eller er omfattet av bokføringslovens oppbevaringsbestemmelser.

Styret har fulgt opp forsikringsdekningen i IF, blant annet med tanke på korrekt innmeldt areal. Videre har styret jobbet med oppfølging av sameiets økonomiske tilstand, oppfølging av regnskapsfører i forbindelse med feil i innkrevingen av husleie, og daglig drift av sameiet som blant annet inkluderer ulike henvendelser fra seksjonseiere, oppfølging av forsikringssaker, rydding i kontaktlister og organisering av container til hageavfall. I tillegg til epost om brannsikkerhet sendt ut i desember, har styret informert sameierne om status i pågående saker i en epost til alle sameiere i mars.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årets resultat ble et lite overskudd, på kr 277 (2021: overskudd på kr 61 399) mot budsjettert underskudd på kr 15 350. Årsaken til avviket mot budsjett skyldes hovedsakelig at kostnader knyttet til rørinspeksjon havner på regnskapsåret 2023.

Vesentlige poster i boligsameiets balanse er fordring på beboere og tilsvarende gjeld til OBOS-banken AS, se note 12, 13 og 14 for mer informasjon. Fordringen og gjelden ble etablert i forbindelse med rehabilitering av tak i 2018. Det er ingen vesentlige restanser angående felleskostnader per årsslutt. Bankbeholdningen var NOK 149 268 ved årsslutt, sammenlignet med NOK 251 797 året før.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Kommentarer til budsjett for 2023

Styret legger fram budsjett 2023 for godkjenning av sameiermøtet som egen sak. Det innstilles på en økning i grunnbeløp for felleskostnadene med kroner 350 til kroner 3 000 per måned. Utgiftene til Telenor bortfaller fra juli, men for inneværende år er det forventet en økning på 16 % i vann- og avløpsavgifter. En generell prisvekst på 6 % legges til grunn der kostnaden for 2023 er ukjent. Posten tilstandsanalyse avløpsrør er flyttet fra 2022 til 2023 og det tas høyde for kostnader knyttet til utbedring av brannsikkerhet. Fra 2024 er de kommunale avgiftene ventet å stige ytterligere. Med tanke på videre prisvekst for kommunale avgifter og behov for potensielle felles utbedringer er det sannsynlig at fellesutgiftene må justeres årlig. Samlet gir det foreslåtte budsjettet for 2023 et underskudd på rundt kr 20 000.

Felleskostnader for beboere som har lån gjennom sameiet vil endre seg i tråd med eventuelle renteendringer.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ekebergsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekebergsletta Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-05-22 21:10:46 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151
BUDSJETT

	Budsjett 2021	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader	723 550		705 600		764 400
Bredbåndkostnader			184 800		184 800
Merbetaling skjevfordeling forsikring	24 400		25 900		27 850
Merbetaling skjevfordeling vann og avløpsgebyr	17 000		34 900		40 800
SUM DRIFTSINNEKTER	764 950	758 933	951 200	950 736	1 017 850
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-2 000	-2 820	-2 000	-3 807	-3 807
Styrehonorar	-20 000	-20 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	-6 000	-5 988	-6 000	-5 878	-6 300
Regnskapsførerhonorar	-41 000	-41 875	-43 000	-43 215	-44 950
Konsulenthonorar	-4 000	-3 221	-4 000	-16 250	-9 500
Drift og vedlikehold	-61 750	-5 625	-28 000	-14 118	-72 000
Forsikringer	-157 000	-153 680	-160 000	-162 716	-176 800
Kommunale avgifter	-343 000	-344 935	-357 750	-359 593	-428 800
TV-anlegg/bredbånd	-96 800	-101 832	-298 800	-300 253	-248 850
Andre driftskostnader	-20 000	-17 759	-20 000	-18 097	-20 000
Forprosjekt - rørinspeksjon	0	0	-20 000	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-751 550	-697 735	-966 550	-950 926	-1 038 007
DRIFTSRESULTAT	13 400	61 198	-15 350	-190	-20 157
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	49 000	41 864	49 000	50 213	71 000
Finanskostnader	-49 000	-41 663	-49 000	-49 746	-71 000
RES. FINANSINNEKTER/-KOSTNADER	0	201	0	467	0
ÅRSRESULTAT	13 400	61 399	-15 350	277	-20 157

EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	950 736	758 933	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		950 736	758 933	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 807	-2 820	0	0
Styrehonorar	4	-27 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 878	-5 988	0	0
Regnskapsførerhonorar		-43 215	-41 875	0	0
Konsulenthonorar	6	-16 250	-3 221	0	0
Drift og vedlikehold	7	-14 118	-5 625	0	0
Forsikringer		-162 716	-153 680	0	0
Kommunale avgifter	8	-359 593	-344 935	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-300 253	-101 832	0	0
Andre driftskostnader	9	-18 097	-17 759	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-950 926	-697 735	0	0
DRIFTSRESULTAT		-190	61 198	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	50 213	41 864	0	0
Finanskostnader	11	-49 746	-41 663	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		467	201	0	0
ÅRSRESULTAT		277	61 399	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		277	61 399		

EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

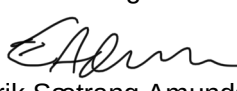
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	966 848	1 034 299
SUM ANLEGGSMIDLER		966 848	1 034 299
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 228	2 663
Forskuddsbetalte kostnader		207 234	133 637
Andre kortsiktige fordringer	13	5 920	0
Driftskonto OBOS-banken		149 268	251 797
SUM OMLØPSMIDLER		365 650	388 097
SUM EIENDELER		1 332 498	1 422 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		363 899	363 622
SUM EGENKAPITAL		363 899	363 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	966 848	1 034 299
SUM LANGSIKTIG GJELD		966 848	1 034 299
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 480
Leverandørgjeld		1 420	3 711
Påløpte renter		331	227
Annen kortsiktig gjeld		0	1 057
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 751	24 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 498	1 422 396
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

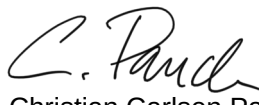
Oslo, 15.5.2023
Styret i Ekebergsletta Boligsameie



Grete Kristine S Madsbakken



Erik Sætrang Amundsen



Christian Carlsen Pande

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	744 800
Kabel-TV	184 800
Kommunale avgifter	34 862
Vedl.hold, forsikr.	25 474
Korrigerings for januar til april 2022	-39 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	950 736

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 27 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 878.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 350
SUM KONSULENTHONORAR	-16 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 118
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 118

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 035
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-134 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 593

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 050
Andre fremmede tjenester	-359
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 097

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Andre renteinntekter	49 746
SUM FINANSINNTEKTER	50 213

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 746
SUM FINANSKOSTNADER	-49 746

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån i OBOS-banken AS, opptak 25.09.2018	1 241 879	
Ordinære avdrag tidligere år	-207 580	
Ordinære avdrag i år	-67 451	
Lån i OBOS-banken AS, saldo 31.12.2022		966 848
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		966 848

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån i OBOS-banken, for lite innbetalt fra beboere pr 31.12.2022	5 920
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 920

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 241 879	
Nedbetalt tidligere	207 580	
Nedbetalt i år	67 451	
		-966 848
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-966 848

Fordeling av felleskostnader knyttet til forsikring, vann og avløp fra 1. juli 2023

Adresse	Areal BTA	Andel forsikring per bolig	Merbetaling forsikring per år	Merbetaling forsikring per måned	Areal BRA	Andel vann og avløp per bolig	Merbetaling vann og avl. per år	Merbetaling vann og avl. per måned	Merbetaling samlet per måned
1	166	6 365	1 189	99	151	9 971	1 849	154	253
3	149	5 714	537	45	135	8 914	792	66	111
5	149	5 714	537	45	135	8 914	792	66	111
7	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
9	237	9 088	3 911	326	215	14 197	6 075	506	832
11	171	6 557	1 380	115	155	10 235	2 113	176	291
13	152	5 829	652	54	138	9 112	990	83	137
15	135	5 177			123	8 122			
17	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
19	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
21	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
23	273	10 469	5 292	441	253	16 706	8 584	715	1 156
35	135	5 177			123	8 122			
37	135	5 177			123	8 122			
39	135	5 177			123	8 122			
41	211	8 091	2 914	243	192	12 678	4 556	380	623
45	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
47	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
49	182	6 979	1 802	150	165	10 895	2 773	231	381
51	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
63	135	5 177			123	8 122			
65	151	5 790	614	51	137	9 046	924	77	128
67	147	5 637	460	38	134	8 848	726	61	99
69	163	6 250	1 074	89	148	9 773	1 651	138	227
71	135	5 177			123	8 122			
73	135	5 177			123	8 122			
75	140	5 368	192	16	127	8 386	264	22	38
77	140	5 368	192	16	127	8 386	264	22	38
		174 478	29 527	2 462		273 369	45 957	3 830	6 292



Ekebergsletta borettslag

Redovsning etter filmning av spillvann rør Stamhusveien.

Allmenn vurdering.

Litt rust bunnledning, några sprekk i uttrekledning, sånn ser det ut de fleste steder.

Ingenting haster, men dere kan sette inn et tiltak i fremtiden. Forebyggende vedlikehold er alltid bedre enn nødningrep selvfølgelig.

Ønsker dere å fornye rør i fremtiden, regn med ca 2 ukers arbeid per blokk for å fikse bunn-uttrekksledning og stikkrør i kjellergulvet. Leiligheter med stakeluke i gulvet vil ha litt mer arbeid enn naboene da stakelukan må fjernes. I tillegg til at mye av arbeidet vil bli utført fra hull i den kjelleren.

Lenk til filmer: [Stamhusveien](#)

Stamhusveien 7:

Film med fall 24,6 meter

Film mot fall 17meter

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Sprukket rør.





Stamhusveien 19:

Jeg har ikke filmet her, stakeluka på bunnledning må piggas fram.

Hvis dere vil, kan jeg komme tilbake og gjøre dette.

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Stamhusveien 23:

Film med fall 16 meter.

Film mot fall 15 meter.

Bunnledning,

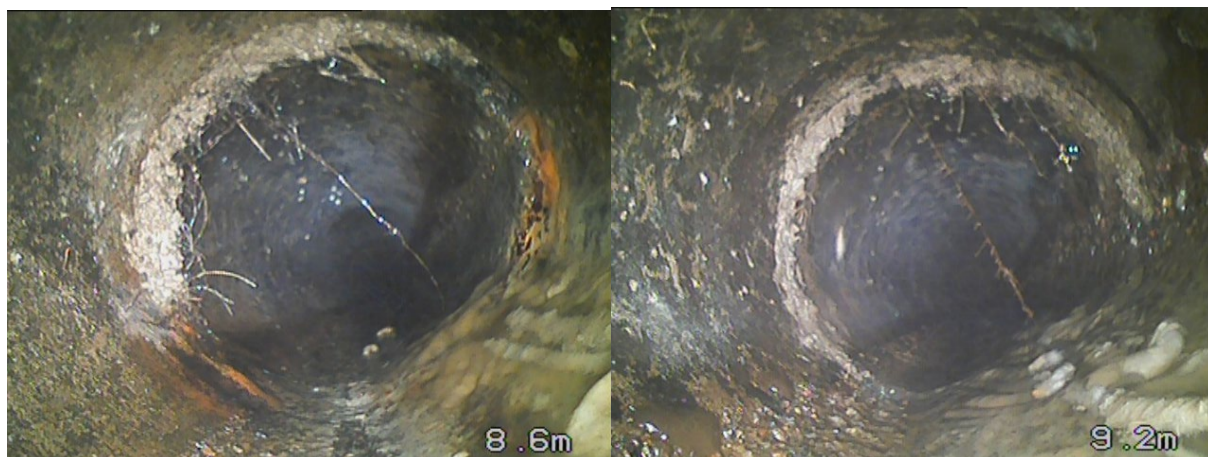
Materiale, Støpejern DN 110

Her er det skiftet noen rør, i denne blokken kan det være en god løsning å bruke sprøytemetoden for en raskere rehabilitering av rør. Og strømpe på Uttrekkledning.

Uttrekkledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Røtter



Stamhusveien 45:

Film med fall 23,6 meter

Film mot fall 16,8 meter

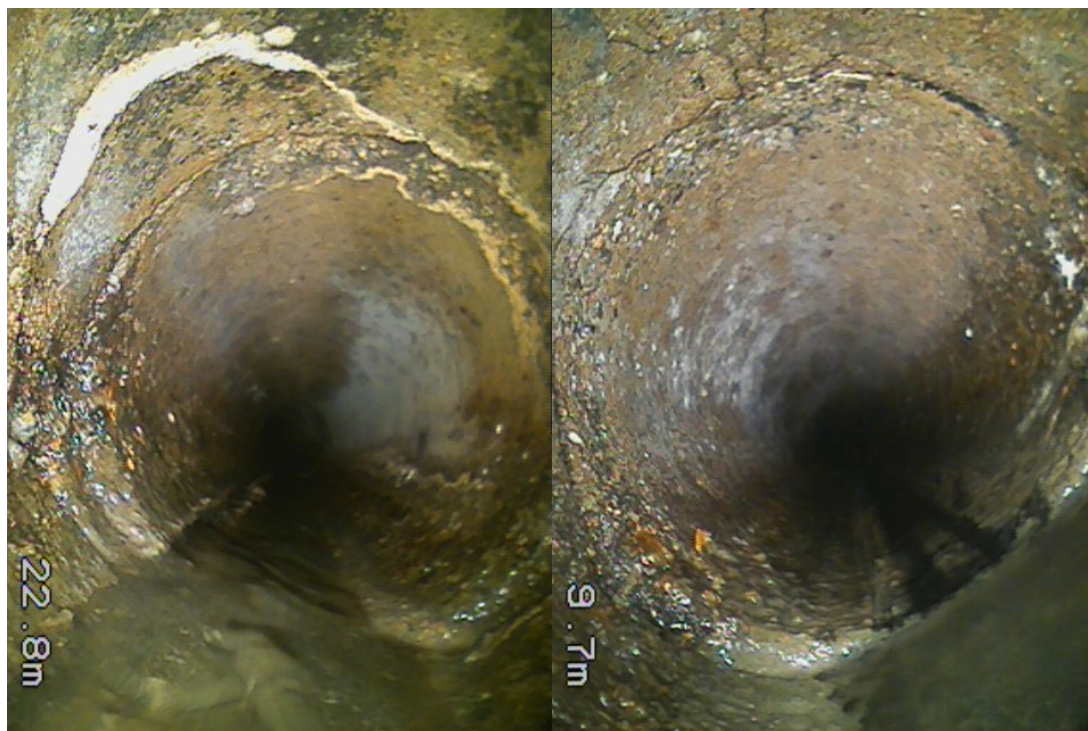
Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Sprukket rør.





Stamhusveien 63:

Film med fall 25,1 meter

Film mot fall 17,2 meter

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Svacka pa 13-14 meter, ca 3cm

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn og adresse

å møte i mitt sted på ordinært årsmøte i Ekebergsletta boligsameie
juni 2023.

Seksjonseiers signatur, dato og adresse

Vedtekter for Ekebergsletta Boligsameie - vedtatt 9 juni 2021

§1 Navn

Sameiets navn er Ekebergsletta Boligsameie. Sameiet består av 28 seksjonerte boligenheter på eiendommene gnr. 151, bnr. 174, 175, 176 og 177 i Oslo kommune.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta drift, administrasjon og vedlikehold i sameiet, samt ivareta sameiernes øvrige fellesinteresser.

§3 Registrering av sameierne

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, samt utleie med de begrensninger som følger av § 5 og/eller gyldig vedtak i sameiermøte.

Ved overdragelse av seksjon, så vel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Ingen juridisk person kan være seksjonseier. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Seksjonene kan bare benyttes til boligformål.

§5 Utleie av seksjon

Leietaker skal før innflytting avgi skriftlig erklæring til styret om at han/hun er kjent med sameiets vedtekter og at disse vedtas som gjeldende kontraktsbestemmelser i leieforholdet. Varer utleie mer enn to år, skal styret ha melding om dette. Utleie til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets skriftlige godkjenning, som må foreligge før innflytting. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

§6 Bruk av seksjonen

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameiets forsikringskostnader og kommunale vann- og avløpsgebyrer er vedtatt fordelt etter en fordelingsnøkkel per kvadratmeter, basert på henholdsvis registrert bruttoareal og bruksareal, ikke etter ordinær sameierbrøk. De fordelte utgifter forfaller til betaling forskuddsvis hver måned. Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt, anses som vesentlig mislighold og gir styret rett til tvangsinnfordring etter lovens regler. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av uforutsette kostnader, fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i tilfelle i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§8 Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom en felles, fullverdi bygningskasko for alle 28 eierseksjoner. Alle sameiere må i tillegg tegne en egen private innboforsikring for forsikring av møbler og annet innbo. Egenandel ved utløst forsikring dekkes i utgangspunktet av sameiet, med mindre forsikringsskaden skyldes seksjonseiers uaktsomhet. Forsikringspremien er vedtatt fordelt etter en flat fordelingsnøkkel per kvadratmeter bruttoareal.

§9 Utvendig vedlikehold

a) Ansvar for felles utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Med felles utvendig vedlikehold menes:

- alt vedlikeholdsarbeid på tak, piper, takrenner, nedløpsrør og fellesantenneanlegg
- alt vedlikehold av anlegg for elektrisitet, vann og kloakk frem til forgreiningspunktet for seksjonene

b) Ansvar for det øvrige utvendig vedlikehold påhviler i fellesskap eierne av seksjoner i samme bygning.

Dette omfatter alt vedlikehold av grunnmur og ytre vedlikehold av vegger.

Beslutning om vedlikeholdets omfang og utførelse tas av bygningens sameiere med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet forelegges saken for styret, som tar beslutning med bindende virkning.

c) Den enkelte sameier har ansvaret for ytre vedlikehold som ikke faller inn under punkt a) og b), bl.a. vedlikehold av dører og vinduer i egen seksjon.

§10 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsboks.

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skat bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skat ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§12 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av sameiermøtet med alminnelig flertall, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§13 Styremøte

Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt og minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet og har forslags-, tale- og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk utlegg eller ansvar for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15 Møteledelse

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

§16 Videre om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å 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. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har møte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§17 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og revisjon etter regnskapsloven. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§18 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes av styret.

§19 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.

§20 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 kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Fravikelse kan kreves også i forhold til bruker som ikke er eier.

§21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§22 Eierseksjonslovens anvendelse

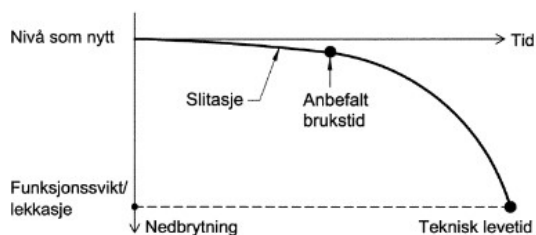
Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i disse vedtekter.

Fra: Hans Morten Aagnes <hans.morten.aagnes@obos.no>
Sendt: onsdag 22. februar 2023 09:34
Til: christian@pande.no
Kopi: Martin Kobberstad Tingelholm
Emne: 4663 Ekebergsletta Boligsameie - oppsummering etter kamerakontroll av bunn- og uttrekksledninger
Vedlegg: Ekebergsletta borettslag.pdf; Stamhusveien 3 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 6 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 33 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 35 OsloVAV.pdf

Hei,

Kommer med en oppsummering etter kamerakontrollen RK Rørfornyng gjennomførte hos dere den 2 februar 2023.02.17 legger rapporten med som vedlegg. Legger ved enkelte bunnledningsplaner slik at dere ser hvordan bunnledninger er lagt opp også. Disse tegningene er hentet fra Oslo kommune sin nettportal underoslo.no.

Ekebergsletta Boligsameie ble oppført på 60 tallet, vann og avløpsrør antas primært å være fra byggeår. Bunnledning(avløp under bygningskroppene) består av støpejern og uttrekksledning (rør fra grunnmur og ut til kommunalt rør) består av betong. ByggforskSintef sine levetidstabeller anslår teknisk levetid på støperjernesavløp til 25-100 år. Betongrør er ikke beskrevet, men erfaringsmessig har betongrør kortere teknisk levetid. Viser til figur der tid og alder er en av flere parameter som påvirker levetiden.



Kamerakontrollen avdekket at det var noe svanker(ikke selvfall) på avløpene. Dette erfarer vi relativt ofte på eldre avløp i grunn da det gjennom årenes løp vi skje endringer i massene som ligger rundt avløpene. Hvis svankene er i kortere strekk vil dette normalt fungere da trykket fra tilført spillvann «trykker» spillvannet videre til der avløpet igjen har selvfall. Erfaringsmessig greier entreprenørene å rehabilitere avløp med svanker slik at «nytt» avløp blir glatte innvendig og leder spillvann lettere selv med svanke. Dette er en kost-nytte vurdering da rehabilitering med stømpe er betydelig «billigere» enn å måtte grave.

Er det slik at boligselskapet opplever/erfarer gjentakende blokkeringer/tilstoppinger vil graving med utskifting av avløp måtte vurderes.

Som Björn skriver i innledningen er det «ingenting haster, men dere kan sette inn tiltak i fremtiden». Utfra stikkprøven hos dere antas det at tilstanden på bunn- og uttrekksledninger er representative for hele boligselskapet.

Erfaringsmessig ligger rehabilitering av avløp med strømppe på kr 4000,- til 4500,- inkl.mva pr.løpemeter.

Oppsummert er vurderingen slik:

- Gjennomføre rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger iløpet av 3-5 år
- Informere eiere om tilstanden på avløpet og viktigheten av riktig bruk mht avløpet(det skal bare tilføres sanitære elementer som klosettpapir) Rene fettrester skal tørkes ut av gryter/ panner før håndvask
- Arbeider på bunnledninger i privat regi må varsles styret da det er viktig at tilkomstpunkter ikke blir fjernet(dagens løsninger er kummer/stakeluker)
- Fortløpende vurdering hvis det oppstår tilbakeslag med jevnlig frekvens vdr forsering av tiltak med strømppe utbedring (det er viktig at spylefirmaer bestilt i privat regi ikke spyler med for høyt trykk)

Vi i Obos Prosjekt AS har god erfaring med prosjektledelse ved rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger med strømpe. Ønsker dere bistand knyttet til dette så ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Hans Morten Aagnes, Byggeleder

OBOS Prosjekt AS

Tlf: +4722988994 / +4748273200



Besøksadresse: Ulvenveien 82E, 0581 Oslo | Postadresse: Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

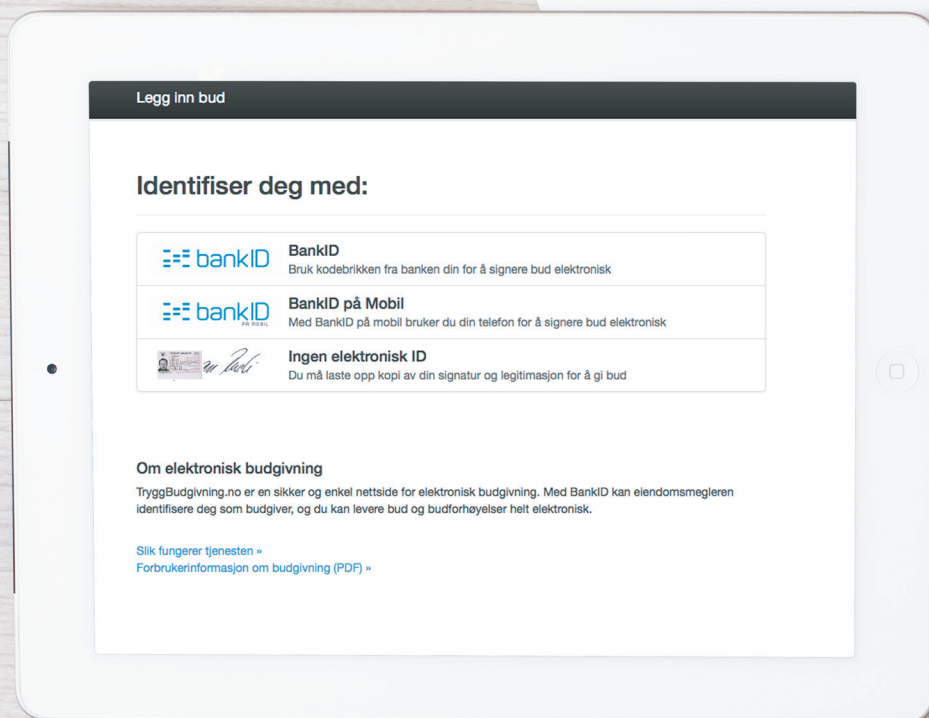
Telefon: 22865500 | www.obos.no | www.obosprosjekt.no | [Bli medlem](#)

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263168/mczaxpkhsm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Carl Fredrik Sønsteby

FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER MNEF

93 08 51 38

cfs@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no