

Æ

Trygve
Strømbergs vei 3b

1263 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Scott Martinsen

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	227

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

Trygve Strømbergs vei 3b, 1263 OSLO

MATRIKSEL

Gnr. 188 Bnr. 16 Snr. 41 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 112 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 107 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24 kvm

AREAL

Primærom: 105 kvm, Bruksareal: 112 kvm, BRA-i: 107 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 24 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

4

BYGGEÅR

1979

TOMT

Festet fellestomt 19937 kvm

PRISANTYDNING

5 270 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Fredrik Hansen Takstdato: 16.04.24 11:59

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 78 572,- pr. 10.06.24 19:38

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 10.06.24 19:38

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 270 000,- (Prisantydning)

kr 78 572,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 348 572,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 131 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 270 000,-))

kr 132 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 481 522,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 490 772,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 246,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader 4.757,-, TV/bredbånd 489,-.

EIER

Caroline Nilsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til dette hyggelige nabolaget på Øvre Prinsdal.

Her har vi en halvpart av en tomannsbolig på 107 kvm. Huset ligger fint til på området og har en god planløsning over to etasjer. Nydelig uteplass med stor hage. Med barnevennlige gangveier som nærmeste nabo bor man fint i rolige omgivelser.

Entreen er bygget på og har i dag god plass for en garderobeløsning. Videre inn har vi en gang som til venstre gir adkomst til gjestetoalett samt eget vaskerom. Til høyre kommer du til stuen som er det store fine samlingspunktet i huset.

Stuen og kjøkken ligger i en åpen løsning og har fått nye laminatgulv med gulvvarme samt en ny peisovn i 2024. Stuen har selvsagt utgang til hagen.

Kjøkkenet er stort og fint og har rikelig med skap og benkplass. Det er plass til spisebord ved vinduet, en koselig plass for et felles måltid med familien eller en rask matbit før du skal videre på kveldens aktiviteter.

Terrassen og hagen er pent opparbeidet og ligger mot syd/vest/øst. Her har du med andre ord perfekte solforhold hele dagen. At det er lite innsyn, er en bonus. Her kan barna løpe rundt å leke i trygge omgivelser. Det er flere flotte lekeplasser i umiddelbar nærhet på området samt kun få meter til Grønliåsen med turløyper, skog og natur. Det er en stor markise over den delen av terrassen som du naturlig møblerer med en utelounge.

Andre etasje inneholder 4 soverom samt bad og en liten bod. Her er det også muligheter å endre på planløsningen med enkle grep hvis man ønsker det.

Skal vi oppsummere huset må vi vektlegge god planløsning over to etasjer, nydelig og skjermet hage med topp solforhold samt luksusen med to varmepumper, peisovn samt gulvvarme i stue/kjøkken.

Det medfølger også en garasje plass med elbillader.

Velkommen til Trygve Strømbergs vei 3B!

PARKERING

I tillegg til egen garasje er det 14 utleieplasser for beboerne som leies ut via styret.

Utenom dette er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Flott eiendom beliggende i nydelige omgivelser i et rolig og meget barnevennlig bomiljø på Øvre Prinsdal. Boligen ligger i en blindvei med lite trafikk.

Fra boligen har du kort vei til Grønliåsen med tursti og lysløyper, som benyttes hele året og er meget populært for mange beboere i og utenfor bydelen. Grønliåsen er også meget velegnet for terrengsykling/stisykling. Om sommeren kan du ta en sykkeltur til Hvervenbukta og bade.

Fra boligen har du kort avstand til både barnehager, barneskole og ungdomsskole. Prinsdalsbråten barnehage ligger to minutters spaser tur unna. Lerdal barnehage ligger heller ikke langt fra boligen. Prinsdal og Hauketo skole er heller ikke lange turen unna.

For den aktivitetslystne ligger Prinsdal Idrettspark med kunstgressbane, idrettshall, tennisbaner samt Stall Prinsdal like ved. Av foreninger i nrområdet kan Hauketo IF nevnes. Her kan du delta i flere type sport, blant annet fotball, håndball, orientering, badminton, innebandy og bordtennis.

Du har gangavstand til gode kollektive forbindelser med buss fra Prinsdal og tog fra Hauketo. Det tar kun 12 minutter med tog til Oslo S og 15 minutter til Ski. Nærmeste bussholdeplass en Trygve Strømbergs vei, få minutters gange bra boligen. Her kan du ta buss 81 inn til oslo sentrum på ca. 27 min.

Det er kort vei til matbutikker med Rema 1000, Kiwi og Coop Extra på Prinsdal og Istanbul på Hauketo. For ytterligere servicetilbud er det få minutters kjøring bl.a. til Holmlia Kjøpesenter, Senter Syd på Mortensrud, Lambertseter senter og Kolbotn torg, alle med et stort og variert utvalg av butikker og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter.

TOMT

Festet fellestomt, 19937 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt 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

1 etasje:

Vindfang , Hall m/trapp , Wc , Vaskerom , Stue , Spisestue og Kjøkken.

2 etasje:

Gang , Bad og 4 Soverom samt bod.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 2 etasjer. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Saltak belagt med takplater. Utvendige fasader forblendet med liggende trekledning. Boligen har slett entredør med glassfelt og elektronisk dørvrider. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2013. Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring.

Første etasje med vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken. Andre etasje består av gang, bad, bod og fire soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 112 kvm

BODER

Det er en innvendig bod i 2 etasje, samt en montert redskapsbod i bakkant av den utvendig peisen.

Standard

STANDARD

Oppsummering av TG2 og TG3 fra vedlagte tilstandsrapport:

TG3:

Ingen bemerkninger.

TG2:

Bad:

- Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

- Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

- Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket

ikke skiftet.

Kjøkken:

- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Toalettrom:

- Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
- Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Ildsteder:

- TG2 er satt grunnet alder.

Innvendig trapp:

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

Varmtvannsbereder:

- På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid.

EL-anlegg:

- Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik.
- Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Fasade:

- Vindskier og dekkbord bærer preg av slitasjegrad. Utskiftninger bør vurderes.

Drenering:

- Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år.

Vann- og avløpsledninger:

- Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

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

Sammendrag fra selgers egenerklæringsskjema:

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 19.09.1980.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder

en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk, peisovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

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.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 246,- pr.mnd.

Felleskostnader 4.757,-, TV/bredbånd 489,-.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: OBOS01-98207625957

Restgjeld: 78 572,-

Restløpetid: 13 år 3 md.

Rentekostnader: 769,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ligger vedlagt salgsoppgaven i innkalling til årsmøte.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: 774414

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 276 869,- Som sekundærbolig Kr. 4 852 100,-

SAMEIE

Sameie: Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II Eierseksjonssameie, Orgnr: 971275553

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Nei.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillat med dyrehold. For mer informasjon se husordensregler vedlagt salgsoppgaven.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

FESTEAVTALE

Areal: 19 937 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2069

Festetid: 90 år fra 1979
Årlig avgift: 90.750,-

Forkjøpsrett for bortfester.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 270 000,- (Prisantydning)
kr 78 572,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 348 572,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 131 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 270 000,-))

kr 132 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 481 522,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 490 772,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Visningshonorar (Kr.3 750)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.10 000)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 900)
Markedspakke 1 (Kr.25 000)
Oppgjør (Kr.7 900)
Overtagelse (Kr.3 750)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 270 000,-) (Kr.45 000)
Totalt kr. (Kr.125 585)

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

OPPDRAGSNUMMER

31-24-0049

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

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

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Partner / Eiendomsmegler MNEF Scott Martinsen

SAKSBEHANDLERE

Scott Martinsen
EIE Vinderen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mob: 97 06 48 00 / E-post: sc@eie.no

DITT NYE
HJEM?







Trygve Strømergs vei 3B, 1263 OSLO

Tomannsbolig - 1. etg.



Ordernr. 15054056

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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

Tomannsbolig - 2. etg.



Ordernr. 15054056































































SAMSUNG







































3B



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









⊗ ALL STANS
FORBUDT
Hverken helt eller delvis
veiforbudt område.
Et område på 100 meter. Hverken

 Bilfritt område!
Barn leker!
Bare nødvendig kjøring.



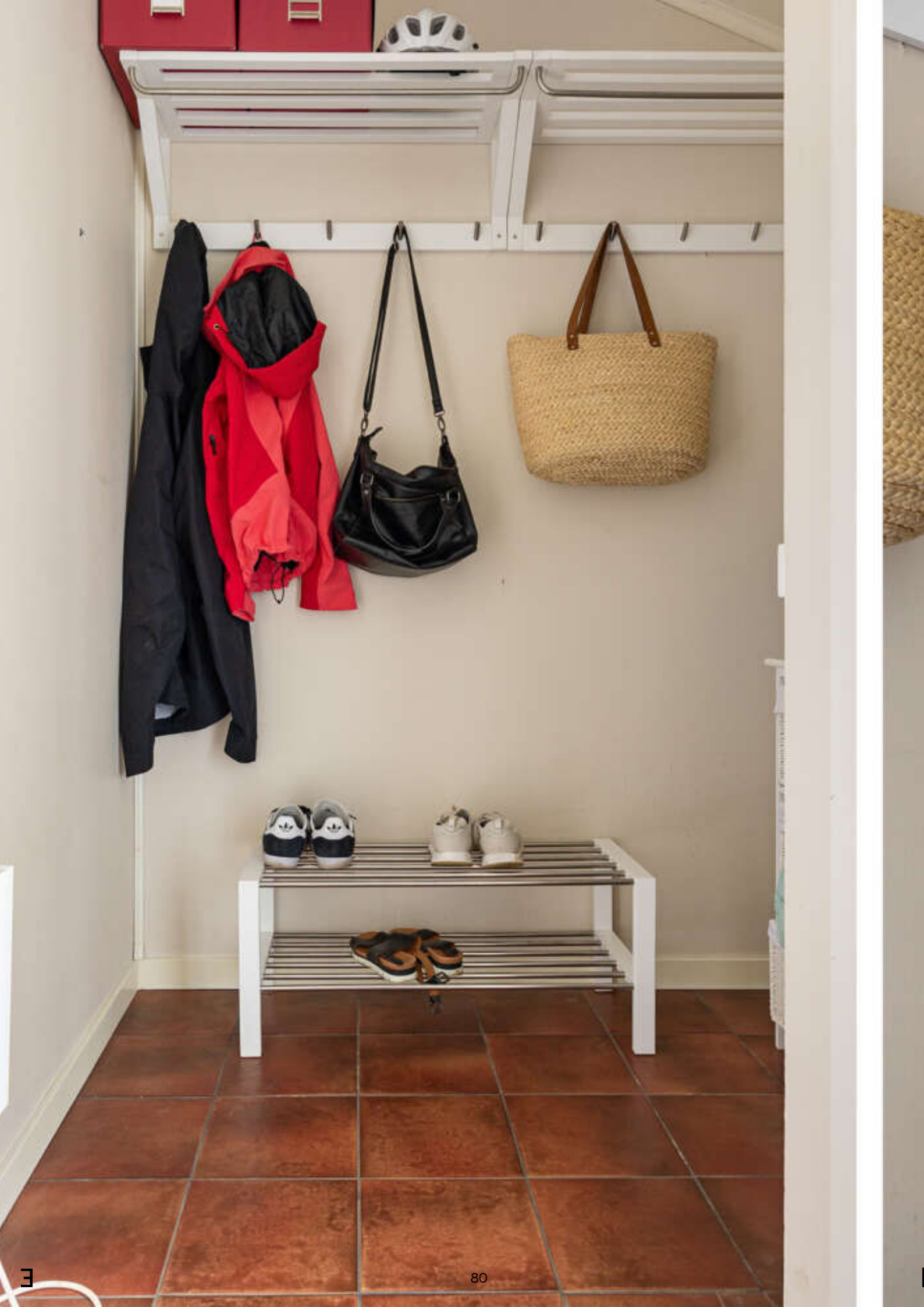






















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Trygve Strømbergs vei 3B
1263 OSLO
Gnr./Bnr.: 188/16
Seksjonsnr. : 41
Oslo kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 112 m²

Totalt bruksareal (BRA): 112 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.04.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.04.2024
Referansenummer	15054056
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0049
Hjemmelshaver/selger	Caroline Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Caroline Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	19.06.2024 16:56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Trygve Strømbergs vei 3B
Postnummer/sted	1263 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	188/16
Seksjonsnr.	41
Tomt	Eiet tomt: 19937 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1979		

Byggemåte

Tomannsbolig i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie beliggende i bydel Søndre Nordstrand, Oslo kommune.

Boligbygg over 2 etasjer. Grunnmur av betong, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Saltak belagt med takplater. Utvendige fasader forblendet med liggende trekledning. Boligen har slett entredør med glassfelt og elektronisk dørvrider. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2013. Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring.

Første etasje med vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken. Andre etasje består av gang, bad og tre soverom.

Utgang fra stue til markterrasse med videre adkomst til utvendig bod.

Boligen disponerer en garasje plass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



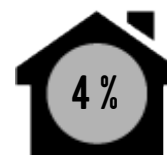
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Ved entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Ved soverom		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg - Tomannsbolig		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Drenering		Alder	14	
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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	55	5		60	24
	Entré, gang, toalettrom, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Utvendig bod			Markterrasse
2. etg.	52			52	
	Bad, fire soverom og bod.				
SUM	107	5		112	24
Total bruksareal: 112 m²					

Kommentar til areal

Parkeringsplass nr.76 i felles garasjeanlegg med el-billader.

Utvendig bod på 5 m² (BRA-e).

Utvendig bod ved terrasse målt til 3 m² (BRA-e)

Markterrasse oppmålt til 24 m² (TBA).

Leiligheten inneholder 105 m² P-ROM og 2 m² S-ROM (bod).




Rapport

Våtrom - Ved entré

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate med gulvbelegg. Veggflater med malt strie. Slett malt himlingsflate. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med to-greps armatur og dusjdører. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - 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. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Våtromstapet har moderat slitasje og manglende vedheft. Fornyng av overflater bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.
	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.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Ved soverom

Bad fra 1996. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med våtromsplater. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og dusjdører. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 54,1 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

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. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Hulltaking utført fra soverom.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Vannrør

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

Overflater gulv

Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er ikke registrert synlige skader, men på bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.

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.

Avløpsrør (ink. sluk)

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.


Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 1992. Profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Gulvstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med belysning og utkast. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast.

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

Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales.
--	-------------	---

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


	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------------	---

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med malt strie. Slett malt himlingsflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og avløp av typen plast. Varmtvannsbereder fra ctc på 150 liter. Naturlig avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	---------	---

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

Øvrige rom


Gulvflater belagt med laminat med gulvvarme i stue og kjøkken. Slett malte vegg og himlingsflater. Slette innerdører.

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

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

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 Kontroll av diffusjonssperre | Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue fra 2024.

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

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | TG2 er satt grunnet alder.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

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

Etasjeskiller - 1 og 2.etasje

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

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 12 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Hovedstoppekran og stakepunkt plassert ved varmtvannsbereder. Oppvarming via elektrisitet kombinert med vedfyring. Naturlig tilluft og avtrekk.

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

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,20-1,95 meter i 2. etasje. 2,38 meter i 1. etasje.

Elektrisk anlegg - Tomannsbolig

Tomannsbolig har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i entré. 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 eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

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

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

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


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Tomannsbolig har brannvasler og brannslukkingsaperat 6kg pulver.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

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 | Vindskier og dekkbord bærer preg av slitasjegrad. Utskiftninger bør vurderes.


Dører og vinduer


Boligen har slett entredør med glassfelt og elektronisk dørvrider. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2013.

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

Yttertak - Saltak


Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra 2000.
Pusset pipe med pipetopp i metall.
Renner og nedløp i metall.

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

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert fra bakkeplan.

Terrasser / platting på terreng


Utgang fra stue til markterrasse på 24 m2.

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

Grunnmur, fundamenter


Alder fra byggeår.
Plate på mark.


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

 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.
Tilnærmet flat tomt.

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

 TG 2	Alder	Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.
--	--	--

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	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsted. Dater 07.03.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.04.2024, arbeidene gjelder montering av varmemefolie i stue og kjøkken, stikkontakter i stue og kjøkken.
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 og datert 16.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

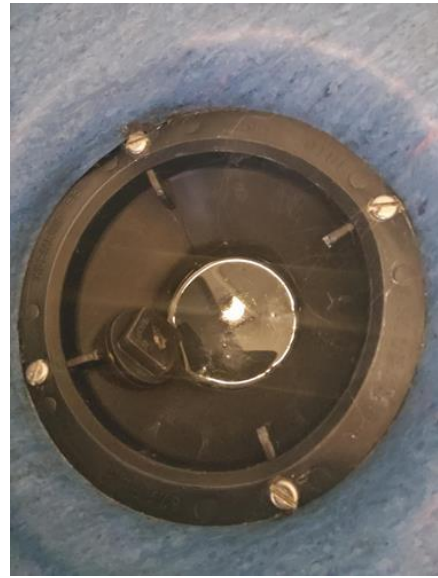
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

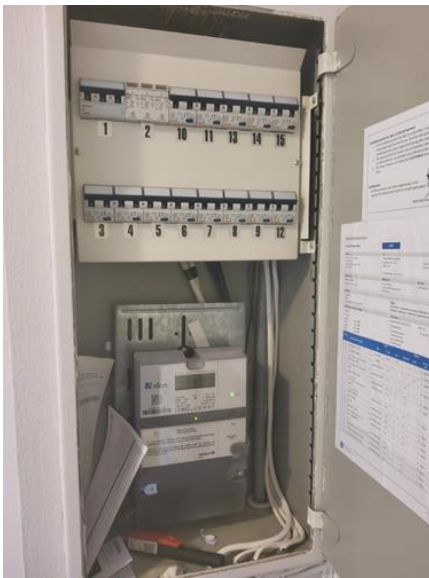
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Kommentar - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Elektrisk anlegg

Kursfortegnelse

230V

Strom Elektrisk AS
Sjetteveien 13 B
0682 Oslo

Prosjekt: 21121001-0001-1111
E-post: salg@stromelektrisk.no

Oppmåling: Trygve Strømbergs vei 3B
0265 Oslo

230V
Beregnet utsettelsestid for alle skiltekkede installasjoner og det antas ikke utsettelsestid i forbindelse med gjenstående reguleringsarbeid.

Utgangspunkt	Art	Størrelse	Ant	Enh	Prisen	Utsatt	Prisen	Prisen	Prisen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
2	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
3	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
4	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
5	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
6	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
7	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
8	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
9	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
10	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
11	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
12	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
13	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
14	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
15	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
16	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
17	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
18	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
19	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
20	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
21	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
22	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
23	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
24	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
25	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
26	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
27	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
28	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
29	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
30	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
31	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
32	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
33	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
34	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
35	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
36	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
37	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
38	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
39	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
40	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
41	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
42	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
43	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
44	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
45	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
46	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
47	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
48	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
49	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100
50	Utsatt	100	1	Stk	100	100	100	100	100

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240049		
Adresse	Trygve Strømbergs vei 3B				
Postnr.	1263	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Snart 2 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Usikker. Må sjekke det opp.	Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Caroline	Etternavn	Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

R. M EL INSTALLASJON AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Varmefolie i stue og kjøkken. 5 dimmere og 4 stikkontakter.

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

Nei Ja Kommentar Kan skaffes.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar I felles garasjebygg

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Det ble gjort mens forrige eier bodde her. Det er utbedret.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikrings vilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen v/Charlotte Solli
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
E-post: WM264_3002571@usermail.webmegler.no

7868360

2947/1641

10.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.06.2024.

Boligselskap: 2947, Øvre Prinsdalsbråten B/s I&ii
Organisasjonsnr: 971.275.553
Eier: Caroline Nilsen
Leieobjekt: 1641
Seksjonsnummer: 1641
Adresse: Trygve Strømbergs Vei 3 B, 1263 OSLO
Hjemmeside: <https://vibbo.no/2947>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 774414.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet har bredbånd fra Telenor
- Alle har garasje som følger boligen. I tillegg er det utleieplasser for beboerne som leies ut via styret.
- Felles varmtvann for alle blokkene - ikke rekkehusene. Avregnes via Techem en gang i året og det betales akonto.
- Nøkler bestilles ved henvendelse til styret v/Ingar Jensen ingarjens@gmail.com, kr 409 inkl. mva pr. stk + levering.
- Festekontrakt Oslo Kommune, dokumenter/informasjon fås hos kommunen.
- Selskapet har gnr 188 bnr 15 og 16. På grunn av to stk bruksnummer hvor samme seksjonsnummer gjelder blir vår informasjon følgende:
 - Alle boligene i bruksnummer 15 har seksjon 1 - 84 og har fått nummerserie 1501 - 1584
 - Alle boligene i bruksnummer 16 har seksjon 1 - 78 og har fått nummerserie 1601 - 1678
- Styrets epost: ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no
- Sameiet benytter Techem AS for avlesning/avregning av varmt vann. Ved eierskifter MÅ målere avleses og avlesningsskjema fylles ut av selger og kjøper for så og sendes inn til Techem AS. (Skjemaet lastes ned fra hjemmesiden til Techem - eierskifteskjema .) Skjemaet sendes pr e-post til: info@techem.no. Avregningsperioden går fra 01.01.-31.12. hvert år.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (10.06.24)
* OBOS01-98207625957 A		11.530.356,-	13 år 3 md.	12		Flyt	7,14%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.246,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.757,-
TV/bredbånd	489,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	122,-	5.085,-	8.246,-	121.405,-

Festetomt utgjør 41 076 kr av andel gjeld.

Fellegjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207625957	78.572,-	769,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine H. Veiberg tlf.22 86 56 19 ev. pr. e-post: stine.veiberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

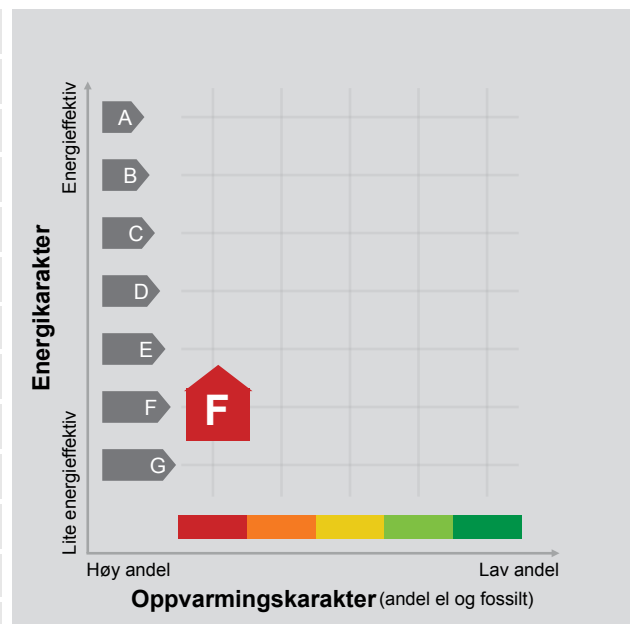
Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

ENERGIATTEST

Adresse	Trygve Strømbergs vei 3B
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80812108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	59828ee3-cd0f-43e8-96c4-695c41332893
Dato	12.06.2024
Innmeldt av	Student v/ PIO KUBAI



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

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygve Strømbergs vei 3B
Postnummer: 1263
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 12.06.2024 10:49:08
Energimerkenummer: 59828ee3-cd0f-43e8-96c4-695c41332893

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 188
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 41
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80812108

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	1979

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	82 m ²
Areal tak	49 m ²
Areal gulv	49 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	98 m ²
Totalt BRA	98 m ²
Oppvarmet luftvolum	225 m ³
U-verdi for yttervegger	0,66 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,44 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	86,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	7,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer 0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 1.11.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare SIMIEN

Versjon 6.017

Produsent / leverandør ProgramByggerne

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma Student

Navn person Fredrik Flo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming 198,3 kWh/år

Ventilasjonsvarme 0,0 kWh/år

Varmtvann 29,8 kWh/år

Vifter 7,5 kWh/år

Pumper 0,0 kWh/år

Belysning 11,4 kWh/år

Teknisk utstyr 17,5 kWh/år

Romkjøling 0,0 kWh/år

Ventilasjonskjøling 0,0 kWh/år

Totalt NettoEnergibehov 264,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 30 938 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 315,70 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 27 369 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 315,70 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 30 938 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet 0 kWh/år

Olje 0 liter/år

Gass 0,0 Sm³/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kg/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet 30 938 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 0 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 30 938 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100,0 %



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2947

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Velkommen til årsmøte i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2024 kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fiber til feltet
8. Kjøp av festetomten hvor friområdet som ØPB deler med NPB ligger.
9. Klimarapport utarbeidet av Obos Prosjekt
10. Vedtektsendringforslag
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Torkild Strandvik som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet da det er fysisk årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste ved ankomst.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten ved ankomst som godkjenning av de stemmeberettigede. .

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Protokollvitne kan velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet da det er fysisk årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Sak 7

Fiber til feltet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vært i dialog med to potensielle leverandører som er i stand til å levere TV og internett over fiber til vår adresse. Dette er Telenor og Global Connect.

Tilbudene fra leverandørene presenteres for årsmøtet sammenstilt og viser at tilbudet fra Telenor er det styret oppfatter som det absolutt beste tilbudet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vi velger å takke ja til tilbudet fra Telenor.

Forslag til vedtak

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie inngår avtale med Telenor om opparbeidelse av fiber til feltet og dere "Frihet Medium" pakke for TV og internett.

Vedlegg

2. Etablering av nytt fibernet.pdf

Sak 8

Kjøp av festetomten hvor friområdet som ØPB deler med NPB ligger.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med makeskifteavtalesamtalene med Oslobygg som tidligere orientert om, så ønsker styret å fremme sak for årsmøtet hvor styret gis tilslutning til å starte arbeidet med å finne ut de økonomiske rammene for å kjøpe ut festetomten som omhandler friområdet mellom ØPB-NPB og Prinsdalsbråten barnehag.

Styret er enda ikke kjent med økonomien i dette og ønsker primært å få årsmøtets tilslutning til at vi starter en prosess med å finne ut av dette før det eventuelt fremmes en sak for et ekstraordinært årsmøte når rammene er kjent.

Det må også avklares om NPB ønsker å tilslutte seg dette og eventuelt hvordan vi løser den delen.

Et eventuelt varsle om kjøp må flagges til Eiendoms- og byfornyelsesetaten i 2024, for å kunne gjennomføres i 2025.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gir styret tilslutning til å starte en prosess med sikte på å kjøpe ut festetomten som omhandler friområdet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret tilslutning til å starte prosess med å finne ut av rammene for kjøp av festetomt.

Sak 9

Klimarapport utarbeidet av Obos Prosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forrige årsmøte fikk styret tilslutning til å bestille klimarapport fra Obos Prosjekt. Dette er gjennomført og rapporten peker på to områder som er økonomisk fordelaktige.

1. Solcelleanlegg på taket av blokkene

2. Luft-til-luft varmepumper for alle.

Styret er av den oppfatning at årsmøtet bør diskutere solcelleanlegg og hvilken innretning dette bør ha.

Styret ser det ikke som fornuftig å gå til kollektiv anskaffelse av luft-til-luft varmepumper for alle boenhetene, men heller henstille til at dette er svært økonomisk fordelaktig. Styret er av den oppfatning at det kan være fornuftig å samle interessenter for å fremforhandle en felles anskaffelse for å få best mulig pris på et slikt tilbud, uten at det er bindende for hver enkelt sameier.

Styrets innstilling

Sameiet tar klimarapporten til orientering og ber styret gå videre med å se på forskjellige løsninger for solcelleanlegg på taket av blokkene.

Sameiet ber styret samle inn interessenter for å fremforhandle en felles avtale om leveranse av luft-til-luft varmepumper for de som melder seg.

Forslag til vedtak

Sameiet tar klimarapporten til orientering og ber styret gå videre med å se på forskjellige løsninger for solcelleanlegg på taket av blokkene. Sameiet ber styret samle inn interessenter for å fremforhandle en felles avtale om leveranse av luft-til-luft varmepumper for de som melder seg.

Vedlegg

3. 3.01 Øvre Prinsdalsbråten B{2}S I&II - Energikartlegging 26.09.2023 (ID 143337).pdf

4. Øvre Prinsdalsbråten B_S.pdf

Sak 10

Vedtektssendringsforslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme forslag om å endre avsnitt 2 i paragraf 4 i vedtektene, som omhandler korttidsutleie, eller AirBnB.

Loven sier at man ikke kan nekte inntil 90 døgn i året med korttidsutleie med mindre man i vedtekts form enten reduserer til minimum 60 døgn eller utvider til maksimalt 120 døgn.

Styret er av den oppfatning at man ikke ønsker for mye korttids utleie av boenheter i sameiet og at man i vedtektenes paragraf 4, andre avsnitt endrer teksten til "Korttids utleie som for eksempel Airbnb vil være tillatt med 60 døgn pr. år".

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Paragraf 4, andre avsnitt endres til " man i vedtektenes paragraf 4, andre avsnitt endrer teksten til "Korttids utleie som for eksempel Airbnb vil være tillatt med 60 døgn pr. år".

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling til styreverv i Øvre Prinsdalsbråten boligsameie fra valgkomiteen 2024

Ingar Jensen tar gjenvalg som styremedlem for 1 år

Anders Rykhus tar gjenvalg som styremedlem for 1 år

Olav Næss innstilles som styremedlem for 2 år. Har vært varamedlem.

Janne Reitan Varamedlem velges for 2 år

Marie Kvenset Varamedlem velges for 2 år

Mvh

Torild Jacobsen Mobil 97 70 80 13

Valgkomite : Torild Jacobsen og Frode Fagerbakk

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anders Rykhus
- Ingar Jensen

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Olav Næss

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janne Reitan

- Marie Kvenset
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkild Strandvik	Trygve Strømbergs Vei 30 C
Nestleder	Ingar Jensen	Trygve Strømbergs Vei 13 A
Styremedlem	Joakim Per Stefan Noreng	Trygve Strømbergs Vei 52 A
Styremedlem	Håvard Daae Rognli	Trygve Strømbergs Vei 36 D
Styremedlem	Anders Rykhus	Trygve Strømbergs Vei 16 A
Varamedlem	Olav Arild Næss	Trygve Strømbergs Vei24A

Valgkomiteen

Frode Fagerbakk	Trygve Strømbergs Vei 14 B
Torild Christine S Jacobsen	Trygve Strømbergs Vei 24 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Sameiet består av 162 seksjoner.

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275553, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

188 15 16

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

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt **10 styremøter** hvor styret har håndtert alt fra løpende småting til større saker som vi kommer inn på i stikkords form under. Styret har jobbet godt sammen og har hatt stor nytte av vara som har bidratt aktivt i styrets arbeide.

Saker som styret har behandlet har blant annet vært:

- Faktureringsløsning for elbillading – Elaway
- Rettsak mot Solid Elektro som vi vant
- Flommen som var i høst og etterarbeidet den medførte - der er vi ikke ferdige.
- Utarbeidelse av klimarapport
- Forhandlinger med TV- og internettleverandører
- Defekte avfallsbrønner
- Makeskiftesaken med Nedre Prinsdalsbråten og Oslobygg
- Sak mot boligbygg og leieboer
- Vårrengjøringsgebyr
- Tunfest i juni – 40 stykker
- Julegrantenning i adventstiden

Av større vedlikeholdsprosjekter vi har jobbet med så har det vært noen slike:

- Utskifting av alle lamper i oppgangene av blokkene
- Påfyll av isolasjon i garasjetakene i nummer 5 og nummer 8
- Kontinuerlig utskifting av råtten kledning – ikke ferdig

Styret har reforhandlet avtaler med:

- Anticimex skadedyrsbekjempelse
- TV/Internett fra Telenor
- Etablert serviceavtale på garasjeportene
- Forhandlet frem rammepris på elektrikertjenester til sameiet og beboere med Ess Installasjon og Kolbotn Elektro som også sameiere kan gjøre avrop på.

Av fremtidige planer så gjenstår det følgende i nærmeste fremtid:

- Rehabilitering av garasjetak og røropplegg opp til leilighetene i blokkene
- Løpende utskifting av råtten kledning på bygningsmassen
- Stoppekraner i boenhetene – her er disse tatt etterhvert som det har vært nødvendig for ikke å skvise likviditet
- Utgangsdører i rekkehus der hvor det er behov for ikke å presse likviditet ved å ta alt samtidig
- I forbindelse med saken om solcelleanlegg på blokkene så vil det presse seg frem en diskusjon om rehabilitering av takene der.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på kr 298 586 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 997 600.
Dette er noe lav arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 491 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II.

Lån

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Renhold/ matteskift fra kr 121 til kr 167 slik at inntekten er lik kostnaden. TV/ bredbånd fra kr 451 til kr 489. Utleie av garasjeplasser øker til kr 600 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Prinsdalsbråten B/S I&I Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN B/S I&I EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 050 484	8 882 694	9 093 000	9 605 135
Ladeinntekter EL-bil		118 372	340 865	60 000	60 000
Andre inntekter	3	8 080	4 195	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 176 936	9 227 754	9 163 000	9 675 135
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-40 185	-43 710	-43 710
Styrehonorar	5	-310 000	-285 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	14	-3 750	-3 750	-3 750	-3 750
Revisjonshonorar	6	-20 188	-17 375	-17 000	-11 250
Forretningsførerhonorar		-215 380	-207 065	-192 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-195 920	-43 308	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-2 029 835	-988 821	-1 361 000	-1 491 000
Forsikringer		-682 824	-564 423	-630 000	-715 000
Festeavgift		-602 588	-638 361	-630 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-1 758 662	-1 475 275	-1 768 500	-2 056 000
Energi/fyring	10	-446 078	-444 574	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-895 500	-811 544	-875 000	-951 000
Andre driftskostnader	11	-945 020	-989 527	-1 092 300	-879 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 149 454	-6 509 206	-7 378 260	-7 826 210
DRIFTSRESULTAT		1 027 483	2 718 548	1 784 740	1 848 925
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 828	4 784	0	0
Finanskostnader	13	-746 724	-506 481	-5 000	-813 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-728 897	-501 697	-5 000	-813 000
ÅRSRESULTAT		298 586	2 216 851	1 779 740	1 035 925
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		298 586	2 216 851		

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN B/S I&II EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 971 275 553, KUNDENR. 2947

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler (tilhenger)	14	6 875	10 625
SUM ANLEGGSMIDLER		6 875	10 625
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 275	25 400
Kundefordringer		19 200	25 449
Forskuddsbetalte kostnader		175 585	185 561
Andre kortsiktige fordringer		0	299 576
Energiavregning	17	15 030	227 893
Driftskonto OBOS-banken		483 935	939 612
Sparekonto OBOS-banken		1 027 265	521
SUM OMLØPSMIDLER		1 754 291	1 704 012
SUM EIENDELER		1 761 166	1 714 637
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Overskuddsfond		54 000	54 000
Udekket tap	15	-10 837 820	-11 136 406
SUM EGENKAPITAL		-10 783 820	-11 082 406
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 788 295	12 322 988
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 788 295	12 322 988
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 665	73 285
Leverandørgjeld		521 000	262 697
Påløpte renter		72 479	3 579
Påløpte avdrag		41 547	0
Annen kortsiktig gjeld		0	134 494
SUM KORTSIKTIG GJELD		756 691	474 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 761 166	1 714 637
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 19.03.2024, Digital signering,
Styret i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&ii Eierseksjonssameie

Torkild Strandvik/S/

Joakim Per Stefan Noreng/S/

Håvard Daae Rognli/S/

Anders Rykhus/S/

Ingar Jensen/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter brøk	7 974 696
TV/ bredbånd, kr 451 pr. seksjon pr. mnd.	876 744
Renhold/ matteskift, kr 121 pr. seksjon pr. mnd.	104 544
Garasjeleie, kr 450 pr. plass	94 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 050 484

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer viderefakturerings	3 242
Nøkler	2 838
Portåpner	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 080

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 710

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 310 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 9 609, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 299
OBOS Prosjekt AS	-103 210
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 301
Gebyr Oslo Plan og Bygning	-5 110
SUM KONSULENTHONORAR	-195 920

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 158 501
Drift/vedlikehold VVS	-42 775
Drift/vedlikehold elektro	-683 407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 082
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 706
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	48 115
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 653
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 029 835

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 185 534
Feieavgift	-8 798
Renovasjonsavgift	-564 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 758 662

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi fra Gudbrandsdal Energi	-278 612
Andre fyringskostnader (fellesstrøm 2022 etter avregning Techem)	-167 466
SUM ENERGI / FYRING	-446 078

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-23 656
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 343
Telefon-/kontormaskiner	-8 589
Driftsmateriell	-16 571
Vaktmestertjenester	-407 567
Renhold ved firmaer	-175 050
Snørydding	-201 238
Gressklipping	-5 106
Andre fremmede tjenester (P-Service AS, SMS varsling osv)	-11 272
Kontor- og datarekvisita	-2 008
Trykksaker	-1 658
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 609
Andre kontorkostnader	-3 836
Telefon, annet	-7 674
Porto	-655
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-730
Reisekostnader	-772
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-5 300
Velferdskostnader	-5 487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-945 020

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 380
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNETEKTER	17 828

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-746 365
Renter på leverandørgjeld	-359
SUM FINANSKOSTNADER	-746 724

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

Tilgang 2020	18 750
Avskrevet tidligere	-8 125
Avskrevet i år	-3 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 875

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 750****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-15 540 000
Nedbetalt tidligere	3 217 012
Nedbetalt i år	534 693
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 788 295

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) for perioden 01.01.23-31.12.23	-429 732
---	----------

SUM INNETKTER	-429 732
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon Techem	46 518
-----------------------	--------

Strøm i perioden 01.01.23-31.12.23	398 245
------------------------------------	---------

SUM KOSTNADER	444 762
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	15 030
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Etablering av fibernet

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II
Eierseksjonssameie



Vi har vurdert tilbud fra Telenor og Global Connect



- Telenor varslet i 2019 at Nasjonal kommunikasjonskobbernettet i en overgang “kobbervedtaket”. Vedta direkte rettigheter
- Fiber er en suveren bred internettkapasitet. Vi ser og innhold og tjenester bredbåndskrevende
- Flere og flere tjenester v andre hjem til oss i tider

Bakgrunn for utskifti

de ville legge ned kobbernettet innen
nsmyndighet (Nkom) påla Telenor å v
angsperiode frem til høsten 2025, i d
aket gir likevel ikke deg som forbruke

lbåndsteknologi som gir nær ubegren
r i dag at flere og flere enheter er kob
på disse enhetene blir stadig mer

vil komme via fiberløsninger fra det o
n fremover

ng av dagens kobber- til f

- Alle priser er inkl. mva
162 boenheter
- Avtaleperioden løper fra
avtales ved kontraktin
- Tekniske forutsetninge
 - 220V må være tilgjenge
grensesnitt dersom det
 - Utstyr som monteres og
 - Det tas forbehold om ti
 - Det gis rett til fremførin

Forutsetninger i Teler

. avtaleperiode er 60 måneder og

fra ferdigstillelse av installasjon. Le
ngåelse

r

elig i hver husstand ved hjemmesentral o
er behov for koblingsutstyr

g installeres er operatørs eiendom

llatelse til fremføring av kabler

ng av kabler over boligsammenslutninge

ors tilbud

- Fiberinstallasjonen er sameiets eiendom ved avtaleperiodens utløp (5 år)
- Vi står da fritt til å velge tjenesteleverandører
- Styret anbefaler at Telenor leverer fiber til sameiet

Kostnadssammenlign

Tjeneste/produkt

Dagens avtale med Telenor

Investering betales av operatør

Kr

Frihet M

K

T-We Boks II

WiFi Ruter

Home_Collective Surf

Home_Collective Wifi Basic

Home_TV Free

79.250/162
boenheter=
kr. 489,-

ing

[2947]

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Energikartlegging



1. Sammendrag

Utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Grace Amani Nsengi
Adresse: Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon: 22 86 83 88

OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for boligsameiet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligsameiet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.

Til underlag for prosjektet har vi benyttet:
Leverandør på solceller: ENNY
Entreprenør på varmepumper: Kuli AS

Det tiltaket vi anbefaler for boligsameiet er listet opp i nummerert rekkefølge her:

1. Rehabilitering av tak
2. Etablering av solceller
3. Installasjon av luft-luft varmepumper
4. Etterisolering av langfasadene i blokker og tomannsboliger

Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig investering.

Oslo, 07.12.2023
OBOS Prosjekt AS

Grace Nsengi (elektronisk godkjenning)
Prosjektleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
220 253	Grace Amani Nsengi <i>(Elektronisk godkjenning)</i>	Fredrik M. Karlstad <i>(Elektronisk godkjenning)</i>	Morten Brustad Kjærland <i>(Elektronisk godkjenning)</i>

2. Innhold

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN B/S I&II	1
1. SAMMENDRAG	3
2. INNHOLD	3
3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER	4
4. INNLEDNING	5
4.1. Formål.....	5
4.2. Eiendom og bygninger	5
4.3. Grunnlagsmateriale	5
5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING	6
5.1. Yttervegger.....	6
5.2. Gulv	7
5.3. Tak.....	7
5.4. Vinduer.....	7
5.5. VVS og EL.....	7
5.5.1. Ventilasjon.....	7
5.5.2. Varme – og sanitæranlegg.....	7
6. STØTTEPROGRAMMER	8
7. ENERGIKARTLEGGING	9
7.1. Dagens anlegg	10
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken.....	11
8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET	12
8.1. Etterisolering av fasader	13
8.1.1. Beregninger – Terrasseblokker balkongside og bakside	13
8.1.2. Beregninger – Tomannsbolig for gavlside, balkongside og bakside	14
8.2. Rehabilitering av tak	15
8.3. Solceller	17
8.3.1. Solcelle beregninger	18
8.4. Skifte av energikilde – Varmepumper	20
8.4.1. Bergvarmepumpe beregninger.....	22
8.4.2. Luft-luft varmepumper – for tomannsboliger	24
8.5. Balansert ventilasjon.....	26
8.5.1. Balansert ventilasjon - Terrasseblokker.....	27
8.5.2. Balansert ventilasjon - Tomannsboliger.....	28
8.6. Smart varmtvannsbereider	29
9. BESKRIVELSE AV ENERGIMERKING	31
9.1. Bygningsmasse Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II.....	32
9.2. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak uavhengig av hverandre - Terrasseblokker...	
9.3. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak uavhengig av hverandre – Tomannsboliger..	
9.4. Gradvis forbedring til høyesteenergimerke terrasseblokker	35
9.5. Gradvis forbedring til høyeste energimerke – Tomannsboliger	36
9.6. Oppsummering energimerking	37
10. KONKLUSJON	38
11. FORSLAG TIL FREMDRIFT	39

3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevning W/m ² K
COP	Varmefaktor, en øyeblikks verdi som beskriver hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm
SCOP	Årsvarmefaktor, beskriver forholdet mellom tilført energi og avgitt varmeenergi gjennom ett år. Varmepumper har vanligvis en SCOP på rundt 3.
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Diskonteringsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Uttrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.

4. Innledning

4.1. Formål

Rapporten tar for seg en kartlegging av boligsameiet tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi boligselskap en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger fra PBE (plan og bygningsetaten), og kan sees på som rimelig nøyaktige. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

4.2. Eiendom og bygninger

Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II ligger på Prinsdal i Oslo kommune og har adressen Trygve Strømbergs vei 3-50. Boligsameiet har gårdsnummer 118 og bruksnummer 15. Det ble etablert i 1979 og består av 162 enheter fordelt på 6 terrasseblokker med 72 enheter totalt og resten, 90 enheter, er tomannsboliger.

4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger, deriblant:

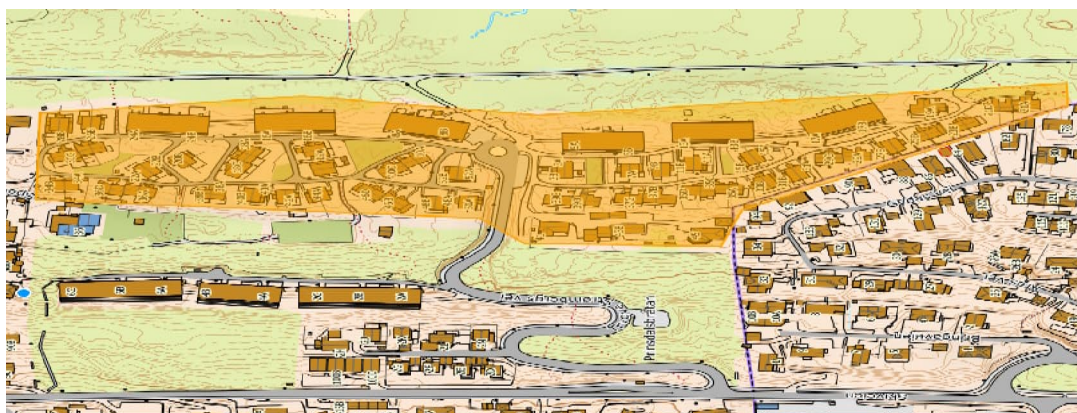
- Befaring av fellesområde 25.09.23
- Estimat fra Enny
- Korrespondanse med styret

Det ble avholdt befaringsarealer i Trygve Strømbergs vei 16A. Følgende personer har vært involvert i rapporten:

- | | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|
| • | Torkild Strandvik | Styreleder | Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II |
| • | Olav Arild Næss | Styremedlem | Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II |
| • | Grace Amani Nsengi | Energi- og miljørådgiver | OBOS Prosjekt AS |
| • | Aleksander Bo Tunheim | Energi- og miljørådgiver | OBOS Prosjekt AS |

5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner. Følgende mengder er lagt til grunn for beregning av energibesparelser ved klimaskall.



Figur 1 – Situasjonskart av Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Tabell 1 - Oversikt over dagens bygningsmasse og deres areal

Mengder	Terrasseblokker	Tomannsboliger
Langfasader [m ²]	2496	7380
Gavlvegger[m ²]	998,4	5580

5.1. Yttervegger

Boligsameiet består av 6 terrasseblokker og 90 boligenheter. Det er bygd av Selvaagbygg i 1979. Terrasseblokkene sine yttervegger er bygd opp fra innervegg til yttervegg slik: 13 mm gipsplater, bindingsverk med 10 cm mineralull med 7/8" utvendig panel.

Terrasseblokkene sine gavlvegger er bygd opp fra innefra til utenfra slik: Betongsøyler, 13 mm gipsplater, bindingsverk med 20 cm mineralull, gipsplater, trepanel med horisontalt brannstopp ved etasjeskiller.

U-verdi til balkongside er beregnet til 0,40 W/m²K.

U-verdi til gavlvegger er beregnet til 0,21 W/m²K.

U-verdi til yttervegg ved tomannsbolig er beregnet til 0,66 W/m²K.



Figur 2 – Yttervegger ved terrasseblokker

5.2. Gulv

Terasseblokkene sine etasjeskillere er av 18 cm betong og vinyl på skumplast. Gulv over garasje består av bærende trelekter med 20 cm mineralull og 18cm betong.

U-verdi er beregnet til 0,18 W/m²K.

U-verdi til tomannsboliger er beregnet til 0,55 W/m²K.

5.3. Tak

Bygningsmassen til terrasseblokkene har flatt tak uten loft. Taket består av 18 cm betong, 10 cm ekspandert polystyren og membrantekket med singel.

U-verdi er beregnet til 0,30 W/m²K.

U-verdi til tomannsboliger er beregnet til 0,60 W/m²K.

5.4. Vinduer

Dagens vinduer ble skiftet ut fra et lags vinduer til dagens standard med 2 lags vinduer med aluminium ramme.

U-verdi er beregnet til 1,2 W/m²K.

U-verdi til vinduer ved tomannsboliger er 1,2 W/m²K.

5.5. VVS og EL

5.5.1. Ventilasjon

Blokkene har mekanisk ventilasjon med en avtrekksvifte pr. oppgang. Det er rem-drevne ventilasjonsvifter plassert på tak.

5.5.2. Varme – og sanitæranlegg

Tomannsboligene har individuelt varmtvann. Det vil si at alle boligene har benkevarmtvannsberedere montert i sanitæranlegget.

Terasseblokkene har felles varmtvanns systemer som supplerer varmtvann til alle blokkene. I Trygve Strømbergs vei 8 er det 4x400 liter varmtvannstanker som supplerer Trygve Strømbergs vei – 8, 16 og 24. Det samme gjelder for Trygve Strømbergs vei 5 som har 4x400 liter varmtvannstanker som supplerer Trygve Strømbergs vei – 5, 13 og 17.

Det er individuell elektrisk oppvarming i hver enhet, uavhengig av om det er blokk eller boliger. Dette er gjennom elektriske panelovner. I oppgangene er det gulvvarme med elektriske varmekabler.

6. Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av ENØK tiltak i boligselskaper.

ENOVA gir 30% støtte og maksimalt 10 millioner kroner til boligselskap som klarer å oppnå en 20% energiforbedring ved gjennomførte tiltak. Søknadsfristen i 2024 er 22. mars.

Enova har historisk hatt flere støtteprogrammer for Boligsameie og sameier. Per i dag finnes det kun ett program som omhandler støtte til etablering av varmesentral. Her gis 1600 kr/kW for væske-vann-varmepumper, men for solfangere gis det 201 kr/m².

Enova sitt støtteprogram sier at du kan få tilbake inntil 4.000 kroner av totalkostnad når du investerer i en smart varmtvannsbereder.

Enova gir støtte til Balansert ventilasjon, men kun til private beboere. Det vil si at hver enkelt boligeier må gjennomføre sitt eget tiltak og få faktura stilet til seg selv. I tillegg må kriteriene for støtte være oppfylt; Anlegget skal ha varmegjenvinner med en temperaturvirkningsgrad på minimum 80 % i årsgjennomsnitt og dekke minimum 50 % av det oppvarmede bruksarealet.

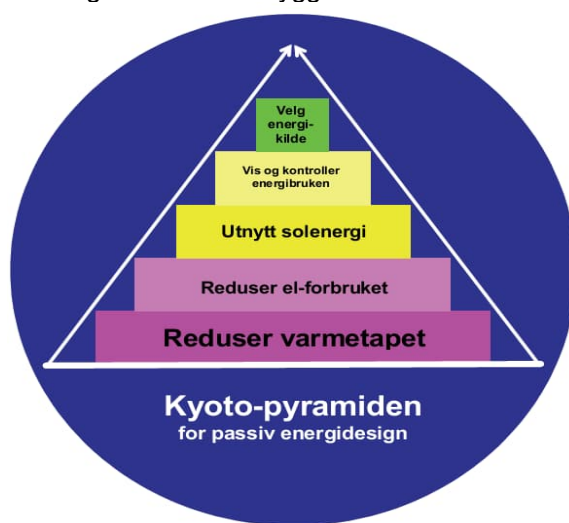
Oslo kommune har egne støtteordninger. Disse er lagt med i kalkylene i de forskjellige tiltakene.

7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningssåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 3 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

7.1. Dagens anlegg

Boligsameiet består av fire nokså like bygninger orientert med ulik himmelretning. Boligsameiets årlige energiforbruk på fellesanlegg er innhentet fra Elvia, fra totalt 11 målere vist ved tabell 1.

Tabell 2 - Oversikt over fellesmålere i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

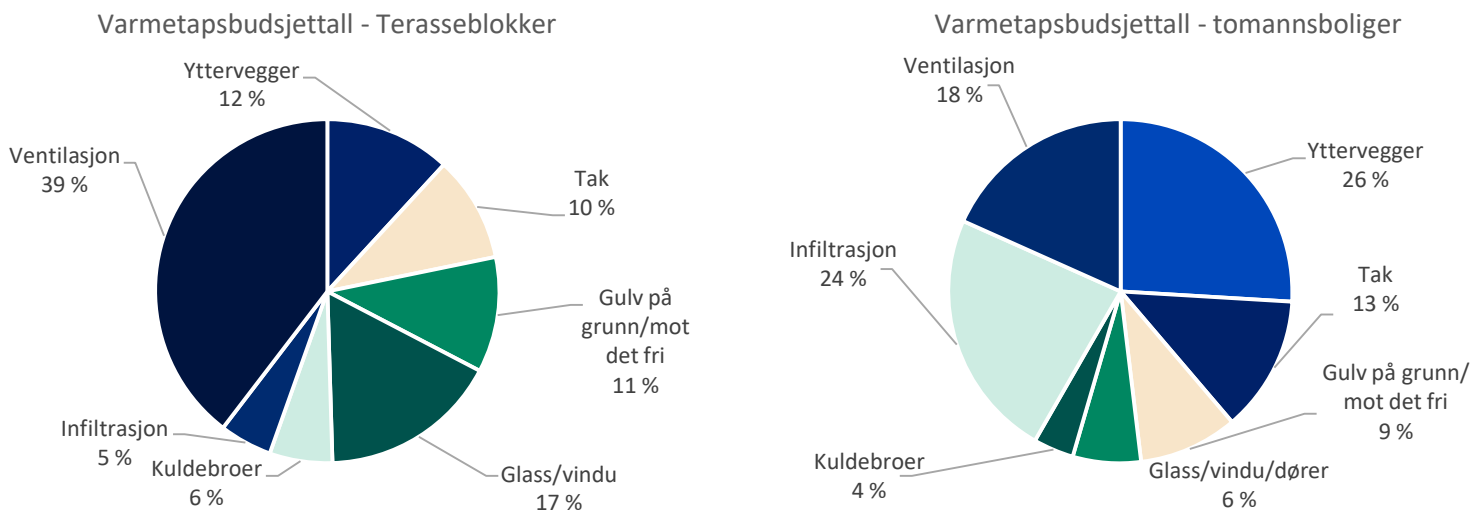
Fellessanlegg i Boligsameiet	Adresse	Energi [kWh]
Målernummer: 707057500054431202	Trygve Strømbergs vei	14 947,09
Målernummer: 707057500054432513	Trygve Strømbergs vei	7 460,22
Målernummer: 707057500054431387	Trygve Strømbergs vei	8 661,3
Målernummer: 707057500054431370	Trygve Strømbergs vei	18 292,33
Målernummer: 707057500054431752	Trygve Strømbergs vei	54 907,73
Målernummer: 707057500054430342	Trygve Strømbergs vei	151 669,25
Målernummer: 707057500054430960	Trygve Strømbergs vei	140 904,8
Målernummer: 707057500054431196	Trygve Strømbergs vei	10 874,7
Målernummer: 707057500054431523	Trygve Strømbergs vei	30 274
Målernummer: 707057500054431516	Trygve Strømbergs vei	12 307,42
Målernummer: 707057500054431806	Trygve Strømbergs vei	11 966,84
SUM:		462 265,68

7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligsameiet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av én hel blokk. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Resultatene skaleres opp til å tilsvare hele Boligsameiet. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 °C innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene prosentvis fordeles mellom de ulike konstruksjonsdelene ved Figur 4 :



Figur 4 - Viser fordelingen av varmetap fra de ulike bygningsdeler

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ventilasjonen, noe som er vanlig for bygg uten varmegjenvinning av ventilasjonen. Det understrekes at beboere i perioder kan ha stengt av tilluftsventiler i fasaden og redusert avtrekket fra bad og f.eks. kjøkken, slik at det reelle varmetapet kan avvike fra det teoretiske. Utover dette er vinduer det største lekkasjepunktet. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er. Boligblokker fra 1960-70 tallet har et lekkasjetall (luftutskiftninger per time) på 7. Dagens lekkasjetall er fastsatt til en 6 for terrasseblokkene og en 7 til tomannsboligene. Nye boliger har i dag et lekkasjetall på 1,5 eller lavere.

For tomannsboligene er det største varmetapet fra ytterveggene. Dette tilsvarer at isolasjonen er ikke det den var lenger og den må utskiftes. Utover det er det infiltrasjonen som står for det største varmetapet. Dette er et resultat av dårlig isolasjon og utgatte materialer generelt. Det tredje største tapet kommer fra ventilasjonen.

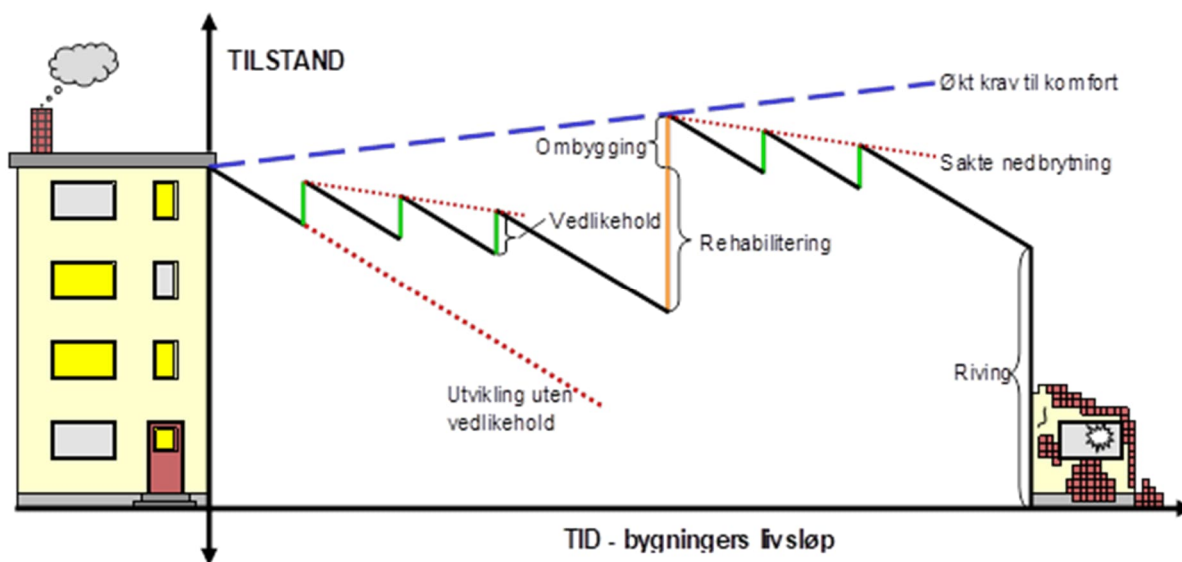
Totalt har man et varmetapstall på 1,15 W/m²K for blokkene og 2,46 W/m²K for tomannsboligene. Varmetapstallet gir et bilde av hvor godt klimaskallet i bygget er.

Beregning er utført ihht NS3031 og benytter normerte verdier. Innetemperatur varierer etter beboers behov og 21 °C vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 °C vil energikostnadene øke med ca. 15%.

8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det er fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligsameiet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at Boligsameiet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Boligsameiet vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blitt høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av bygge standarden i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figur 5 viser et typisk livsløp for boligbygg:



Figur 5 - Viser et typisk livsløp for et bygg

En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende fokus på energibruk.

8.1. Etterisolering av fasader

Blokker: Ytterveggene er utvendig etterisolert med 100 mm isolasjon. Uten lekting mellom isolasjon og panel. Fasadevegger er bygd opp med 10 cm stenderverk med 10 cm mineralull og utvendig kledd med trepanel. Den totale isolasjonen på bygget ligger dermed på 10 cm. Dette tilsvarer en U-verdi på 0,30 W/m²K.

Dagens krav etter TEK 17, skal isolasjonstykkelsen ligge på 20-25 cm isolasjon. Som tilsvarer en U-verdi på 0,21-0,18. Tabell -2 (blokker) og -3 (tomannsboliger) viser en oversikt over kostnad og lønnsomhetsberegning for tiltaket.

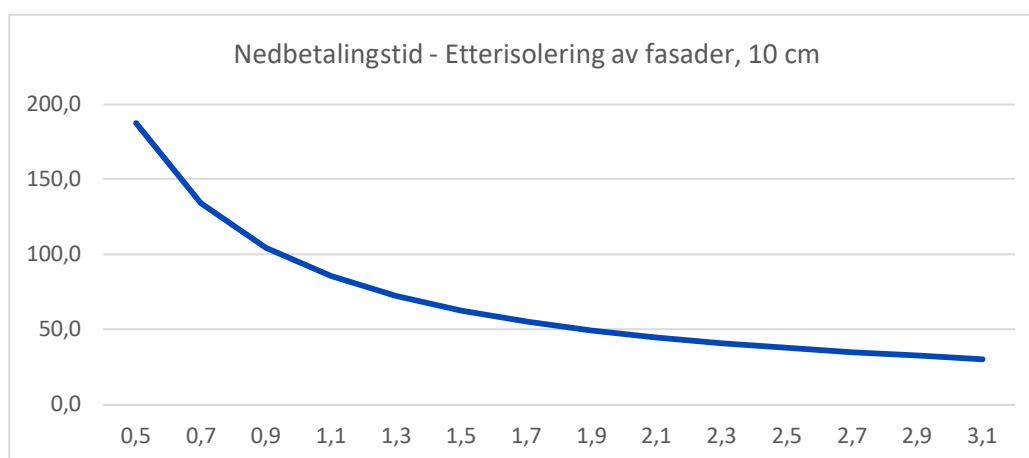
8.1.1. Beregninger – Terrasseblokker balkongside og bakside

Tabell 3 – Lønnsomhetsberegning for etterisolering av fasader i blokk

Etterisolering langfasader - Terrasseblokk		10 cm tilleggsisolering	15cm tilleggsisolering
Etterisolering av fasade			
Areal fasade	m²	2 496	2 496
U-verdi før	W/m²K	0,4	0,4
U-verdi etter	W/m²K	0,21	0,18
Årlig energibesparelse	kWh/år	45 000	52 000
Årlig kostnadsbesparelse	Kr/år	68 000	78 000
Enhetskostnad	kr/m²	3 500	4 000
Entreprisekostnad	kr	8 736 000	9 984 000
Uforutsette kostnader	10 %	874 000	998 000
Mva	25 %	2 402 500	2 745 500
Tilskudd Oslo kommune	20 %	-1 800 000	-1 800 000
Prosjektkostnad	kr	10 212 500	11 927 500
Teknisk levetid	år	50	50
Nåverdi	Kr	-kr 8 751 500,00	-kr 10 251 500,00

Noen faktorer i beregningene:

- Kostnaden dekker følgende: ny isolasjon, oppbygging av ny vegg, riving og sanering.



Figur 6 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Etterisolering av fasade

Tiltaket er ikke lønnsomt i seg selv, og må sees på som et nødvendig vedlikeholdstiltak.

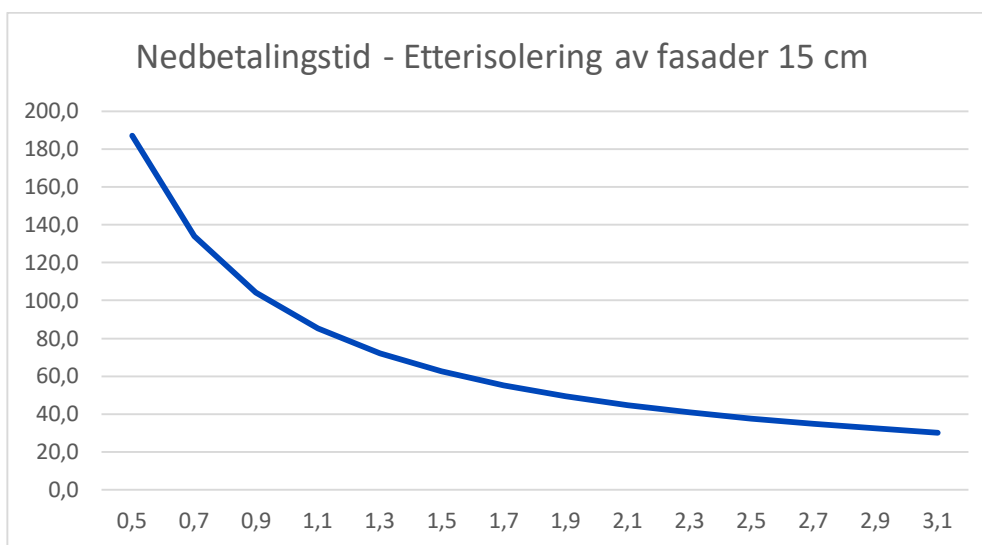
8.1.2. Beregninger – Tomannsbolig for gavlside, balkongside og bakside

Tabell 4 – Lønnsomheberegning for etterisolering av fasader i tomannsbolig

Etterisolering av fasade		Etterisolering langfasader	
		10 cm tilleggisolering	15cm tilleggisolering
Areal fasade	m ²	12 960	12 960
U-verdi før	W/m ² K	0,66	0,66
U-verdi etter	W/m ² K	0,21	0,18
Årlig energibesparelse	kWh/år	551 194	587 940
Årlig kostnadsbesparelse	Kr/år	826 791	881 910
Enhetskostnad	kr/m ²	3 000	3 500
Entreprisekostnad	kr	38 880 000	45 360 000
Uforutsette kostnader	10 %	3 888 000	4 536 000
Mva	25 %	10 692 000	12 474 000
Tilskudd Oslo kommune		-1 800 000	-1 800 000
Prosjektkostnad	kr	51 660 000	60 570 000
Teknisk levetid	år	50	50
Nåverdi	kr	-33 899 000,00	-41 625 000,00

Noen faktorer i beregningene:

- Dette er kun et estimat for en tomannsbolig.
- Kostnaden dekker følgende: ny isolasjon, oppbygging av ny vegg, riving og sanering.



Figur 7 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Etterisolering av fasader

Tabell viser ny U-verdi etter etterisolering. Nyeste byggeteknisk forskrift, TEK17, viser til u-verdi 0.18 for yttervegger. Tabell ovenfor tar utgangspunkt i at innerste lag med eksisterende isolasjon, byttes ut med ny. Ny isolasjon er da av beste type med lambdaverdi 0,032. Til orientering betyr «etterisolere med 10cm» at man da får totalt 20 cm isolasjon i vegg på fasaden. Det bør alltid konfereres med bygningsfysikker før igangsetting av tiltak på hvor mye vegg kan og bør etterisoleres.

Tiltaket er ikke lønnsomt i seg selv, og må sees på som et nødvendig vedlikeholdstiltak. Ved å se på rehabilitering av fasade og etterisolering vil tiltaket ha lønnsomhet.

8.2. Rehabilitering av tak

I forbindelse med anbefaling om å anlegge solcelleanlegg på taket bør taket rehabiliteres. Først og fremst fordi taket trenger oppgradering, men også fordi det på flate tak er en særlig risiko for vannlekkasjer ved montering av utstyr på gammelt dekke. I forhold til sikkerhet for bygningens klimaskall, vil man ved å bytte takteknig i forbindelse med montering av solcellepaneler og tilhørende moteringssystem kunne detaljprosjekttere innfestningsløsninger og tetting rundt gjennomføringene på best mulig måte. Ved en montering av solceller på et eldre takdekke vil levealderen på takteknigingen være kortere enn levealderen på solcellepanelene. Solcellene vil i tilfelle vanskeliggjøre en senere oppgradering av taket.

Med en løsning der man bytter takteknig og monterer solceller vil man også kunne vurdere å øke isolasjonstykkelse og dermed bedre boligselskapets energiregnskap gjennom mindre varmetap gjennom taket. Om dette lar seg gjøre må det gjøres nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Bærekonstruksjonen på denne type tak er normalt sett dimensjonert for å tåle en høy snølast (150-350 kg/m²) og dermed tåle solcellepaneler (12-15 kg/m²) uten ytterligere tiltak, men ved enkelte tilfeller er taket konstruert slik at en må ta hensyn. Det er derfor viktig at det gjøres skikkelige undersøkelser i forbindelse med montering. Det kan være at takets isolasjon ikke har ønsket trykfasthet og kan dermed kan det oppstå skader om lasten blir for høy eller at den ikke tåler tråkk fra vedlikeholds personell. For å kunne komme frem til detaljene i hvordan taket er bygget og hvilke produkter som er brukt når det ikke foreligger noen tegninger og FDV må en gjøre en inspeksjon der man åpner litt av taket. Uavhengig av avdekket løsning vil det finnes gode løsninger som ikke trenger å være for omfattende om det skulle avdekkes behov for tiltak. Anbefaler at det gjøres en takinspeksjon ved oppstarten av et eventuelt tak og solcelleprosjekt for å komme frem til beste løsning.

Tabell 5 – Oversikt over energibesparelser ved ulik tykkelse i isolasjon

Etterisolering av tak	Tykkelse [cm]	U-verdi [W/(m ²)]	Redusert varmetap [kWh/år]
Eksisterende isolasjon	10	0,30	
5 cm tilleggisolering	15	0,21	33 000
10 cm tilleggisolering	20	0,16	51 000
15 cm tilleggisolering	25	0,13	62 000

Tabell 6 – lønnsomhetsberegning av etterisolering av tak

Etterisolering		Etterisolering tak		
		5 cm tilleggisolering	10 cm tilleggisolering	15 cm tilleggisolering
Areal tak	m ²	3 840	3 840	3 840
U-verdi før	W/m ² K	0,3	0,3	0,3
U-verdi etter	W/m ² K	0,210	0,160	0,130
Årlig energibesparelse	kWh/år	33 000	51 000	62 000
Årlig kostnadsbesparelse	Kr/år	50 000	77 000	93 000
Enhetskostnad	kr/m ²	1 000	1 200	1 500
Entreprisekostnad	kr	3 840 000	4 608 000	5 760 000
Uforutsette kostnader	10 %	384 000	461 000	576 000
Prosjektadministrasjon	15 %	576 000	691 000	864 000
Mva	kr	1 200 000	1 440 000	1 800 000
Prosjektkostnad	kr	6 000 000	7 200 000	9 000 000
Teknisk levetid	år	30	30	30
Nåverdi		- 5 135 000	- 5 869 000	- 7 392 000

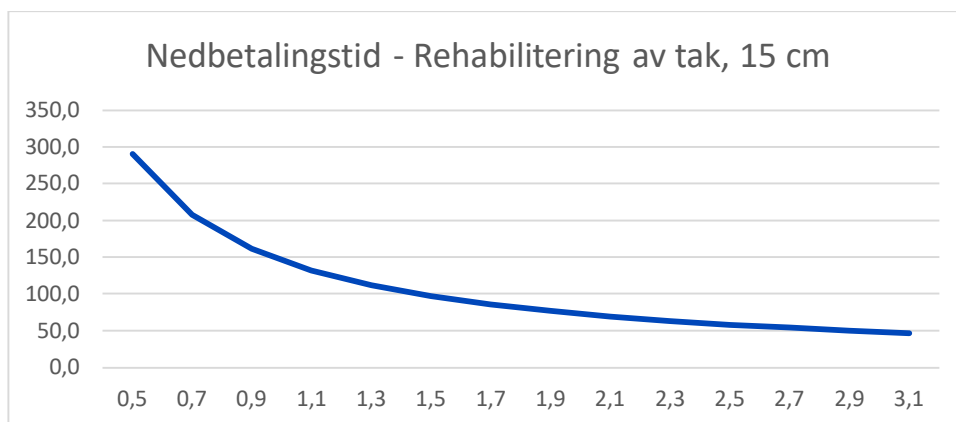
Noen forbehold i beregningene:

- Det er ikke tatt med kostnader til omtrekking

Det forutsettes at etterisolering ikke går på bekostning av lufting ved gesims og at isolasjon kan blåses inn uten behov for perforering av taket. Ved for dårlig lufting i tak kan det oppstå kondens og etterhvert dannes sopp og råteskader.

Antagelsene i tabellen over er en energikostnad på 1,5 kr/kWh og bare merkostnaden ved etterisolering.

Skal taket oppgraderes må man også hensyn ta lufting for spillvann og taknedløp overvann.



Figur 7 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Rehabilitering av tak

8.3. Solceller

Solenergi kan utnyttes til passiv oppvarming i boliger, men også til energiproduksjon gjennom to ulike metoder, enten til å produsere strøm gjennom photovoltaiske solceller eller til termisk energiproduksjon i solfangere.

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter slik at den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker, kan denne selges ut på nettet. AMS målere som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm. Dette er nødvendig for å kunne bli en «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklete regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. I Osloområdet har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %-22%.

For dimensjonering av et solcelleanlegg kan man ta utgangspunkt i flere alternativer. Man kan dimensjonere anlegget til å dekke hele eller mest mulig av det totale årlige strømforbruket. Da vil man i perioder med høy solinnstråling produsere mye mer strøm enn man forbruker, slik at mye strøm selges ut på nettet, men at man i løpet av året vil produsere ca. like mye som man forbruker. Man får da et årlig energiregnskap som går i null, men vil allikevel ha en kostnad tilknyttet strømforbruket, da salgsprisen er betraktelig lavere enn kjøpsprisen på strøm.

Alternativt kan man tenke at man dimensjonerer solcelleanlegget til å produsere ca. så mye som man bruker i de periodene man har mulighet til å produsere strøm. Det vil aldri være mulig å matche produksjon og forbruk helt uten bruk av batterier for lagring av strøm, da man i perioder har høye toppe på strømforbruk, som for eksempel rundt middagstider.

Som regel for boligselskap er den begrensende faktoren tilgjengelig takareal, ikke forbruk av elektrisitet. Dette kommer til å begrense mengden produsert solenergi. I dag er det foreløpig for dyrt med batterier og elektrisk effekt vil ha for lav kostnad til at man går for en kombinasjonspakke med lagring av strøm i batterier. Det vil derfor være takarealet som er utgangspunktet for beregning av mengden solstrøm.

Kostnader på solcellepanel har vært sterkt fallende de sist 10 årene. De siste årene har også antall installasjoner i Norge økt kraftig, spesielt i næringsbygg, men det er fremdeles få erfaringstall på total kostnad av en installasjon av solceller i boligselskaper. Det er naturlig å tenke at etter hvert som flere aktører får praktisk erfaring med installasjoner vil trolig også installasjonskostnaden også falle. Installasjonskostnader er lavest dersom man kun har et stort tak å installere paneler på, og kostnaden øker dersom man skal installere paneler på flere mindre tak. For å få en nøyaktig pris må man innhente tilbud fra flere aktører, men vi har allikevel satt opp et sannsynlige kostnadsoverslag i tabell

8.3.1. Solcelle beregninger

Estimatet fra ENNY er basert på takarealene til terrasseblokkene. Illustrert ved figur 8.



Figur 8 – Illustrasjon av solcelleinstallasjon ved Øvre Prinsdalsbråten

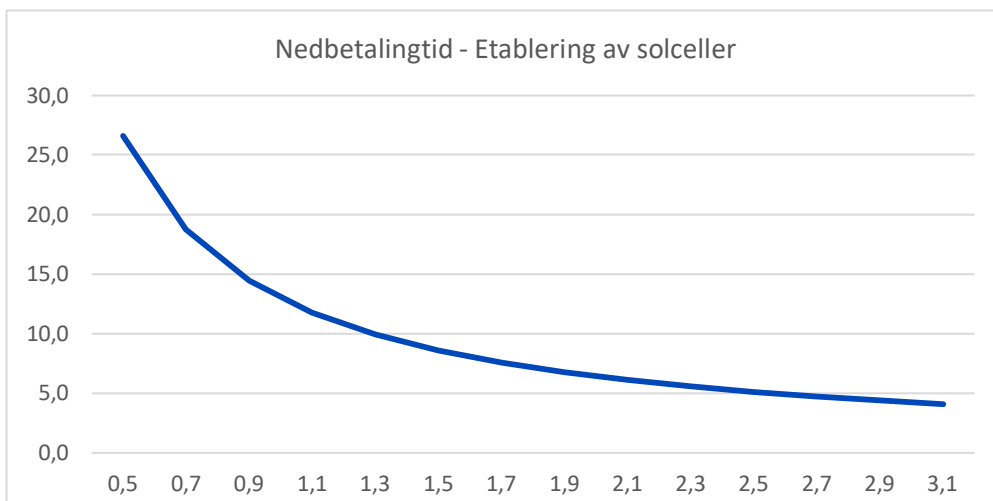
Tabell 7 – Lønnsomhetsberegninger for etablering av solceller

Solcelleberegninger		
Mulig solcelle produksjon	kWh/år	200 500
Virkningsgrad	%	0,18
Totalt takareal	m ²	9600
Totalkostnad	Kr	2 533 600
Årskostnad drift	Kr/år	5 000
Energikostnad	kr/kWh	1,5
Levetid	År	30
Diskontinueringsrente	%	4 %
Årlig kostnadsbesparing	Kr/år	300 750
Nedbetalingstid	År	8,6
Nåverdi investering	kr	kr 2 667 000,00

Noen forbehold i utregning

- Støtte fra Oslo kommune på 35% av totalbeløpet, er regnet med i totalkostnaden.
- Det er ikke tatt med kostnader på søknader til kommunen.

En installasjon av solceller er estimert til å ha en totalkostnad på 1.947.705NOK og med en gjennomsnittlig strømpris i solcellepanelenes levetid på 1,5 kr/kWh, har solcelleinstallasjon en nåverdi på 3.253.000NOK. Lønnsomheten av installasjon er veldig avhengig av hvordan strømprisen utvikler seg. Det er vanskelig å forutsi hva strømprisen vil være om 30-40 år, men det er mange faktorer som tyder på at strømprisene vil øke i tiden som kommer. For å vise hvordan strømprisen påvirker lønnsomheten, presenteres det under en graf som viser nåverdien av en installasjon av solceller på blokkene for ulike prisnivåer på elkraft.



Figur 9 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Solceller

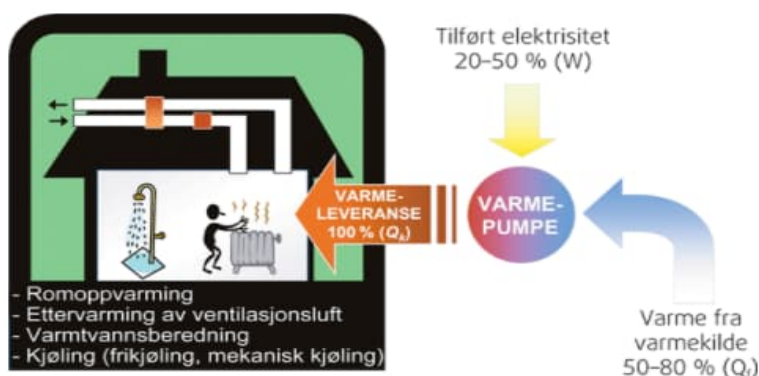
8.4. Skifte av energikilde – Varmepumper

En overgang til et nytt system for varme- og eventuelt varmtvann vil innebære å bygge en eller flere nye sentraler, samt foreslås å oppgradere dagens nærvarmenett. For å kunne forsvare en investering i nytt anlegg må en ny energikilde ha en betydelig lavere energikostnad enn dagens system for at å «spare» inn investeringen over tid. Av løsninger som vil redusere fyringskostnader har man i hovedsak varmepumper.

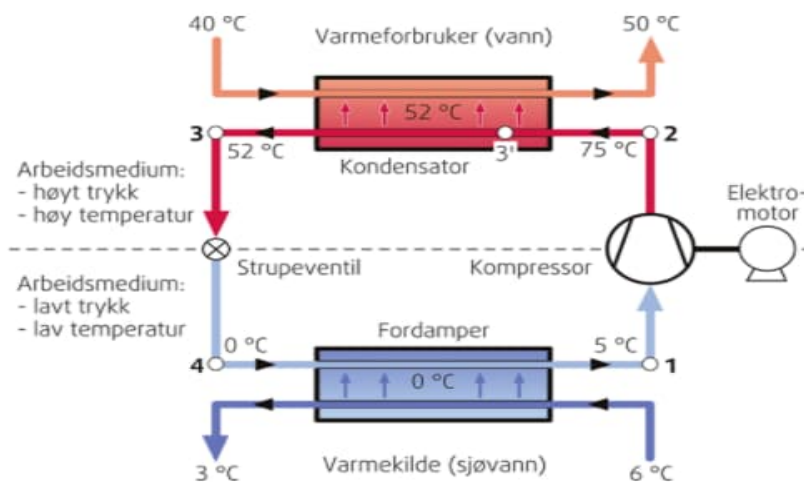
Varmepumpens virkemåte

En varmepumpe er et system som henter varme fra et område med lavere temperatur for så å avgi en høyere temperatur et annet sted. Ved at man tilfører varmepumpen 1 kWh strøm får man gjerne 2,5-3,5 kWh varmeenergi tilbake.

Varmepumpen opptar varme fra omgivelsene via et kuldemedium. Gjennom variasjon i trykk og faser, vil energien i varmen som til slutt leveres ut med høy temperatur være tilnærmet lik summen av varmemengden som er tatt opp fra varmekilden og det som er tilført av elektrisk energi til drift av kompressoren.



Figur 10 - Prinsipp for varmepumpe med varmeopptak fra en ekstern varmekilde, tilførsel av elektrisitet for drift av anlegget og varmeleveranse. Kilde: SINTEF



Figur 11 - Kilde: SINTEF

Selve prosessen

1. Varme overføres fra omgivelsene til et kuldemedium som fordamper på svært lave temperaturer.
2. Kompressoren trekker gassen opp fra fordampere og øker trykket på kuldemediet, og derved også temperaturen.
3. Komprimert og varm damp føres videre til kondensatoren hvor varmen avgis. Varmen avgis ved at dampen kondenserer og går over i væskeform.
4. Væsken strømmer så til strupeventilen hvor både trykk og temperatur reduseres, før den strømmer videre til fordampere for en ny runde. Alle varmepumper fungerer i prinsippet på samme måte, og deles som regel inn etter hvilken energikilde man henter varmen fra, som vist i Tabell5 under:

Tabell 8 - Oversikt over ulike typer varmepumper

System	Systembeskrivelse
Luft/luft varmepumpe	En luft-til-luft-varmepumpe henter varme fra uteluften, og avgir varme ved å sirkulere inneluften gjennom innedelen av varmepumpen. Samtidig vil filtre i innedelen rense luften for støv og partikler.
Luft/vann varmepumpe	En luft-til-vann-varmepumpe henter varme fra uteluften og avgir varmen inne via vannbåren gulvvarme eller radiator. Fordelen med et vannbårent distribusjonssystem er bedre varmedistribusjon og jevnere temperatur.
Bergvarme – varmepumpe	En bergvarmepumpe henter varme ved hjelp av et borehull med 10-15 cm diameter. Borehullet, som erfaringsvis koster mest, har normalt en dybde på 300-400 meter avhengig av energibehovet.
Avtrekks – varmepumpe	Avtrekksvarmepumpen henter varme fra ventilasjonsluft som trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Denne varmen kan benyttes til oppvarming av tappevann.

For terrasseblokkene er det bergvarmepumpe som er aktuelt, men ikke per . Hvis man går fra individuell oppvarming til felles, gir det mening å gjøre det samtidig som å opprette bergvarmepumpe. Dette er dermed en ideell løsning der man oppgraderer boligmassen stort ved å gjøre et sammensatt prosjekt. Dette kan ideelt være ved en baderoms rehabilitering eller rørrehabilitering.

For tomannsboligene er det luft-luft varmepumpe som er aktuelt. Grunnen til det er at boligene egner seg for en slik installasjon og det har lave investeringskostnader med høy energibesparelse.

8.4.1. Bergvarmepumpe beregninger

Etablering av bergvarme krever en større investering enn luft-vann varmepumper, hvor merkostnaden tilknyttes energibrønnene. Energibrønner henter energi fra grunnen og har jevn virkningsgrad hele året. Energibrønner regnes å ha 50 års levetid, og de vil ligge skjult under bakken. Selv om bergvarmepumper har den største investeringskostnaden regnes det også at det vil gi større besparelser og ha en lengre levetid enn luft-vann varmepumper. Det vurderes derfor at bergvarme vil være mest fornuftig for boligsameiet dersom det skal konverteres i fremtiden. Dette blir et aktuelt tiltak for terrasseblokkene. Det er adressene: Trygve Strømbergs vei 5A-B, 13A-B, 17A-B, 8A-B, 16A-B, 24A-B.

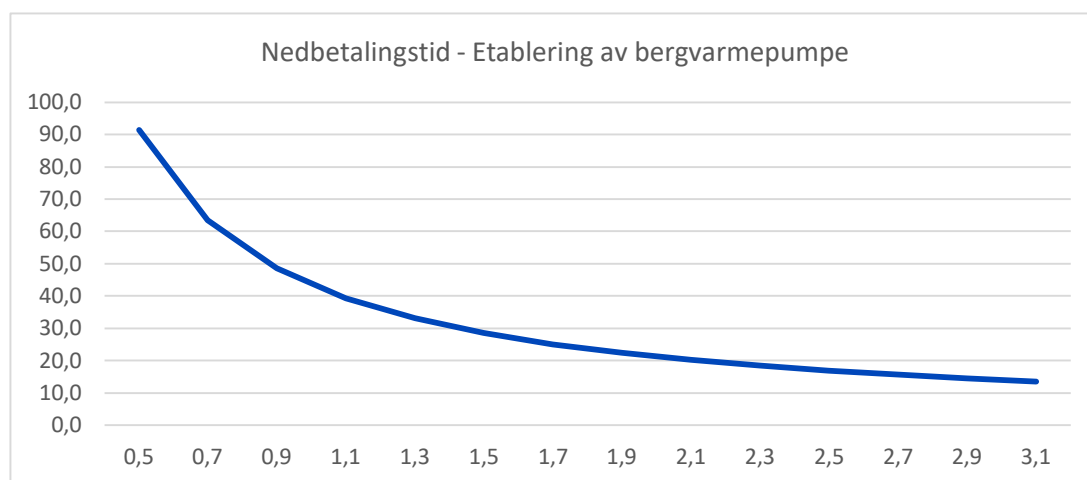
I videre økonomiske beregninger er det lagt til grunn en økonomisk levetid på 20 år, en kalkulasjonsrente på 4%, årlige driftskostnader på 25.000.

Tabell 9 – Lønnsomhetsberegninger for etablering av bergvarmepumpe

Bergvarme		
Energibehov [kWh]	kWh/år	970 000
Årsvarmefaktor varmepumpe	SCOP	3
Distribusjonsvirkningsgrad	%	80 %
Årlig besparelse	kWh/år	517 333
Bygningsmessige arbeider	kr	4 837 400
Rørlegger	kr	6 497 900
Elektroarbeider	Kr	1 041 800
Enhetskostnader – varmepumpe med utstyr	Kr	4 574 000
Tester	kr	168 300
Investeringskostnad	Kr	17 119 400
Mva.	Kr	4 279 850
Totalkostnad	Kr	21 399 250
Årlig service	Kr/år	25 000
Energikostnad	[kr/kWh]	1,5
Redusert årlig energikostnad	kr/år	776 000
Levetid [år]	År	30
Kalkulasjonsrente	%	4 %
Nedbetalingstid	År	28,5
Nåverdi		-8 731 000

Noen forbehold i beregningene

- Estimat er basert på erfaringspriser og tidligere mottatte tilbud.
- Estimat er basert på omlegging til felles fyring med omgjøring av elektriske panelovner til radiatorer.
- Tester inneholder: Termisk test, asbest, PCB stoffer, miljøkartlegging, ombrukskartlegging, gjennomgang med driftspersonell og prøvedrift.
- Levetiden listet opp i kalkylen er levetiden til varmepumpen og utstyret til den. Energibrønnene kan vare i over 100 år.



Figur 12 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Bergvarmepumpe

Utifra tabellen over ser man at anlegget har en nedbetalingstid på 13 år. Dette vil avhenge av strømpris, faktisk kostnad og forbruk.

Lønnsomheten av investeringen avhenger i stor grad av strømprisen. Et varmepumpeanlegg vil kreve noe ettersyn, og det bør inngås en serviceavtale. Avhengig av omfang, vil en serviceavtale koste fra 25.000 kroner/år. Slitedeler i et varmepumpesystem er sirkulasjonspumper, kompressoren i varmepumpen og motorventiler. Typisk vil dette måtte skiftes etter 15-20 år.

8.4.2. Luft-luft varmepumper – for tomannsboliger

Dette er en varmepumpe som henter inn energi fra uteluften og varmen leveres direkte ved oppvarming av inneluften. Varmeangivelsen er i motfase med behovet. Det vil si at når bygningen har størst varmebehov (om vinteren) gir varmepumpen lavest varmeeffekt. De fleste luft-luft varmepumpene kan brukes til kjøling om sommeren. Da «slippes» overskuddsvarmen til uteluften. Effektfaktoren ved kjølemodus er 1 lavere enn ved varmemodus, derfor er kjøling en mer energikrevende driftsmodus. Kjøling fører også til høyere strømforbruk og spiser av besparelsen en får fra varmepumpen.

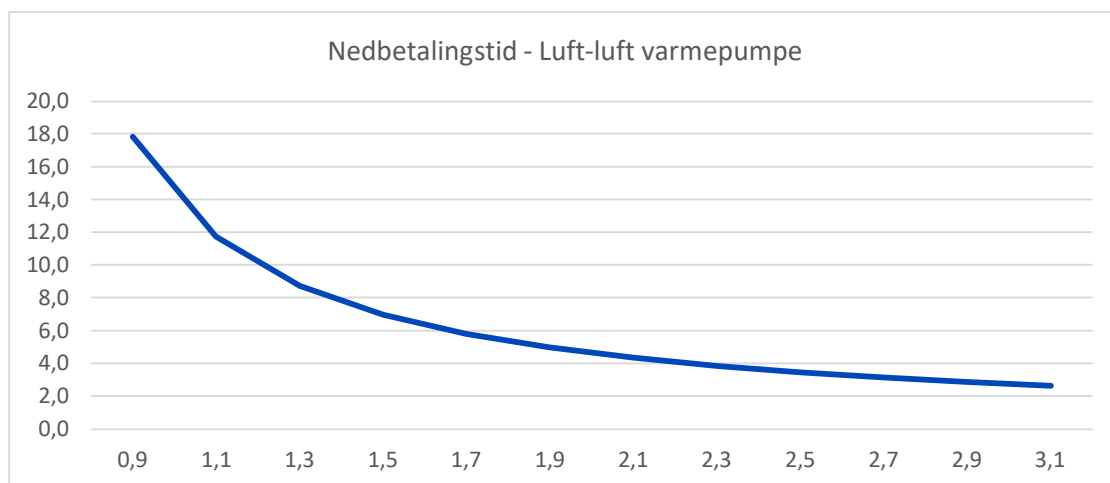
I videre økonomiske beregninger er det lagt til grunn en økonomisk levetid på 20 år, en kalkulasjonsrente på 4%, årlige driftskostnader på 5.000.

Tabell 10 – Lønnsomhetsberegninger for etablering av luft-luft varmepumpe

Luft-luft varmepumpe			
Energibehov [kWh]	kWh/år		20 791
Årsvarmefaktor varmepumpe	SCOP		3
Distribusjonsvirkningsgrad	%		70 %
Årlig besparelse	kWh/år		9 702
Investeringskostnad	Kr		48 000
Uforutsette kostnader	Kr		4 800
Mva	kr		13 200
Totalkostnad	Kr		66 000
Årlig service	Kr/år		5 000
Energikostnad	[kr/kWh]		1,5
Redusert årlig energikostnad	kr/år		14 554
Levetid [år]	År		20
Kalkulasjonsrente	%		4 %
Nedbetalingstid	År		7
Nåverdi	Kr		32 000

Noen forbehold i utregningene:

- Det er kun tatt med kostnader for én varmepumpeinstallasjon da det er usikkert hvor mange som allerede har installert.
- Kostnaden dekker hele kostnaden. Det er: innedel+utedel, varmekabel, standard montering, bomring og kjølemedier.



Figur 13 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Luft-luft varmepumpe

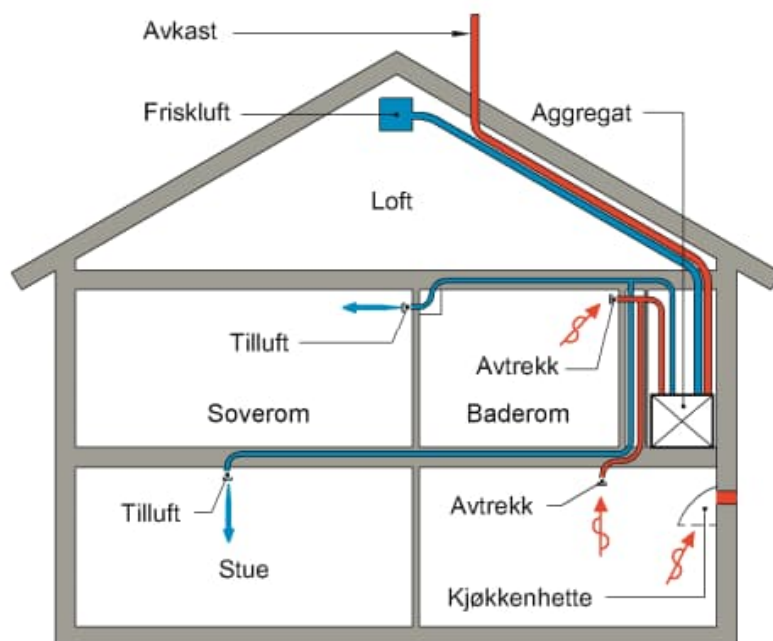
Utifra tabellen over ser man at anlegget har en nedbetalingstid på 7 år. Dette vil avhenge av strømpris, faktisk kostnad og forbruk.

Lønnsomheten av investeringen avhenger i stor grad av strømprisen. Et varmepumpeanlegg vil kreve noe ettersyn, og det bør inngås en serviceavtale. Avhengig av omfang, vil en serviceavtale koste fra 5.000-25.000 kroner/år. I en serviceavtale for luft-luft varmepumpe er det ofte inkludert vedlikehold av: varmeveksler, kontroll av kondensvannslange, lekkasjekontroll av anlegget og en eventuell påfyll av kjølemedie.

8.5. Balansert ventilasjon

Det er i dag mekanisk ventilasjon i blokkene, hvor en vifte suger varm, fuktig og «uren» luft ut av leilighetene, mens frisk luft suges inn gjennom ventiler i vegg, spalter ved vindu og utettheter i fasaden. Dette luftskiftet medfører et stort varmetap.

Balansert ventilasjon er et prinsipp for å ta vare på varmen som i dag trekkes ut av bygget, ved at man varmeveksler den friske luften man suger inn i boenhetene med den varme luften som blåses ut. Det finnes ulike metoder for varmeveksling, og de mest vanlige har en virkningsgrad på 80 % og oppover. Under vises en prinsippskisse for hvordan balansert ventilasjon fungerer:



Figur 14 - SINTEF byggforskblad 552.303

Et system for balansert ventilasjon forutsetter at luften kan sirkulere fritt rundt i huset selv om dørene er lukket. Dette kan løses på ulikt vis, men ofte sørger man for fri luftsirkulasjon ved å ha dører uten terskel. Balansert ventilasjon har to grunnleggende funksjoner som finner sted gjennom to ulike kanalsystemer. Det ene kanalsystemet trekker ut den brukte og forurensete luften fra kjøkken, bad, toalett og andre våtrom. Dette kalles avtrekk. Gjennom det andre kanalsystemet tilføres frisk og oppvarmet luft til husets oppholdsrom. Dette inkluderer normalt stue, soverom og kontor hvis du har det.

Det er gjort SIMIEN beregninger for installasjon av ventilasjonssystem uten kanalføringer i leilighetene. Boligblokkene deres har et varmetap gjennom dagens ventilasjonssystem på $0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ved en gjennomsnittlig luftmengde på $18\,432 \text{ m}^3/\text{h}$. Dersom luftmengden beholdes med ny balansert ventilasjon blir besparelsen som vist ved tabell 8 under:

8.5.1. Balansert ventilasjon - Terrasseblokker

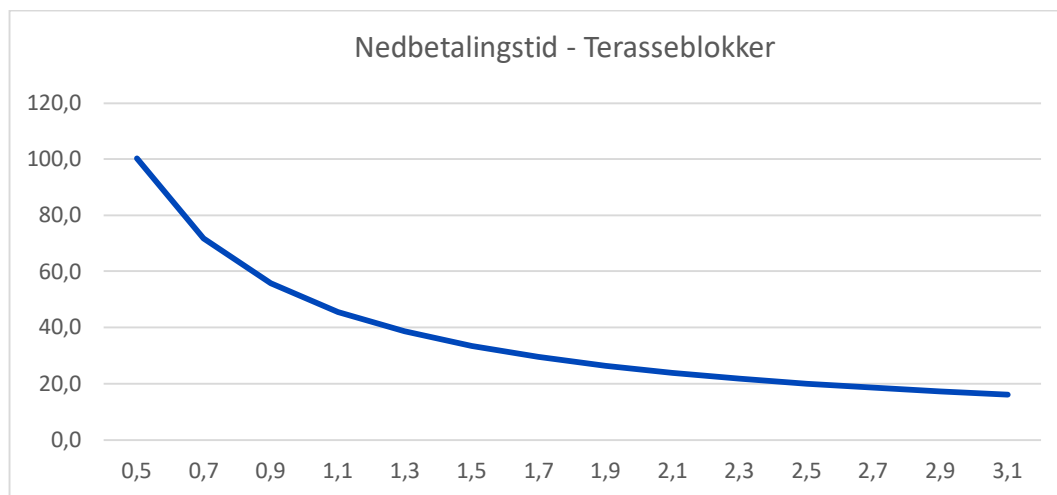
Tabell 11 – Lønnsomhetsberegning for etablering av balansert ventilasjon for terrasseblokker

Balansert ventilasjon - Terrasseblokker		
Varmetap ventilasjon	W/m²K	0,56
Graddager		3 938
Areal	m²	7 680
Årlig varmetap ventilasjon	kWh/år	406 000
Årlig besparelse (SIMIEN)	kWh/år	225 204
Redusert årlig energikostnad	kr/år	180 163
Enhetskostnad	kr/ pk	200 000
Entreprisekostnad	Kr	14 400 000
Kalkulasjonsrente		4,00 %
Tilskudd ENOVA	10.000,- per enhet	- 5 360 000
Mva	25 %	2 260 000
Prosjektkostnad	kr	11 300 000
Inntjeningstid	År	63
Teknisk levetid	År	20
Nåverdi	kr	-11 952 000,00

Noen forbehold i beregningene:

- Støtten på 10.000 kr må søkes til individuelt. Med egen faktura.

Nedenfor er det gitt en oversikt over nedbetalingstid til tiltaket balansert ventilasjon.



Figur 15 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid i tiltaket – Balansert ventilasjon

Dette er en av de mest energibesparende tiltak, men også det mest kostbare tiltaket. For terrasseblokkene må man gå for en samlet vurdering om en skal konvertere til balansert ventilasjon eller ikke, selv om dette kunne vært en individuell installasjon i hver andel.

8.5.2. Balansert ventilasjon - Tomannsboliger

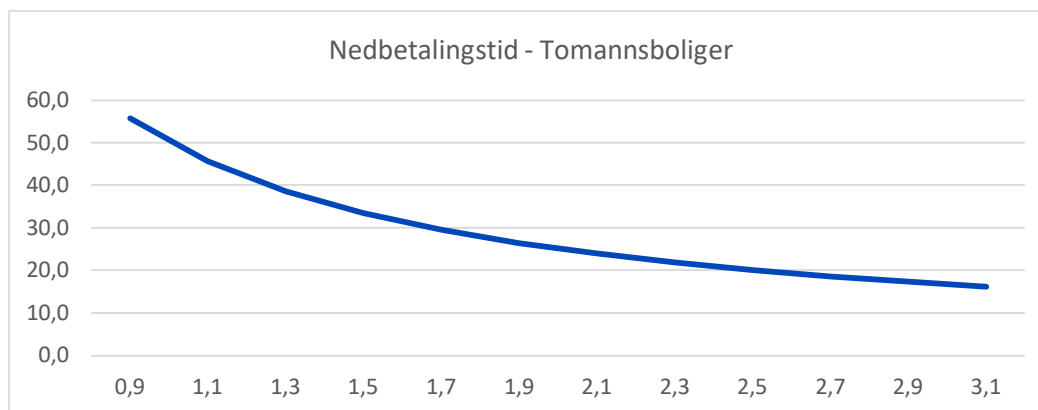
Tabell 12 – Lønnsomhetsberegning for etablering av ventilasjon for tomannsboliger

Balansert ventilasjon - Tomannsboliger		
Varmetap ventilasjon	W/m ² K	0,40
Graddager		3 938
Areal	m ²	240
Årlig varmetap ventilasjon	kWh/år	9 000
Årlig besparelse (SIMIEN)	kWh/år	5 537
Redusert årlig energikostnad	kr/år	4 430
Enhetskostnad	kr/ pk	200 000
Entreprisekostnad	Kr	200 000
Uforutsette kostnader	10 %	20 000
Kalkulasjonsrente		4,00 %
Tilskudd ENOVA	10.000,- per enhet	- 10 000
Mva	25 %	48 000
Prosjektkostnad	kr	238 000
Inntjeningstid	År	29
Teknisk levetid	År	20
Nåverdi	Kr	-kr 140 000,00

Noen forbehold i beregningene:

- Det er brukt arealet til kun en tomannsbolig med to enheter.
- Støtten på 10.000 kr må søkes individuelt. Med egen faktura.

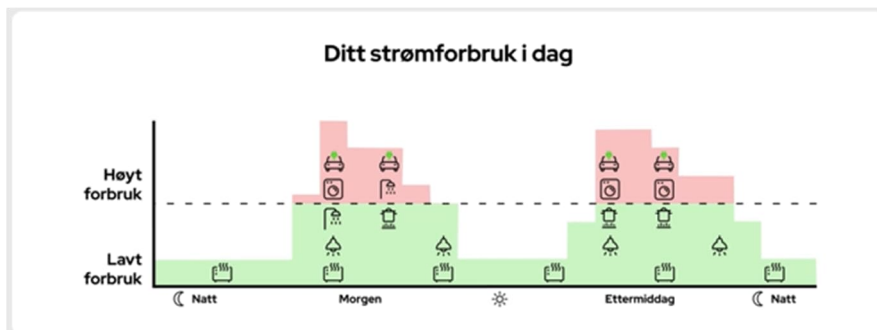
For tomannsboligene er det annerledes med tanke på anskaffelse og installasjon. Det er enkeltandeler som er uavhengig av resten av boligsameiet. Så en slik installasjon krever ikke en samlet vurdering. Det er opptil enhver andelseier om man har lyst til å innføre tiltaket. Dette er fortsatt en av de mest energibesparende tiltakene, men også det mest kostbare.



Figur 16 – Sammenheng mellom energipris og nedbetalingstid

8.6. Smart varmtvannsbereder

Boenhetene har i dag egne varmtvannsberedere ved tomannsboligene og felles varmtvannsberedere ved terrasseblokkene. Oppvarming av varmtvann utgjør en del av energiforbruket. Nasjonale myndigheter innførte en ny nettleiemodell for alle strømkunder i Norge fra 1. juli 2022. dette gjør at det vil koste mer å bruke mye strøm på kort tid. Typisk forbruk er vist ved figuren under:



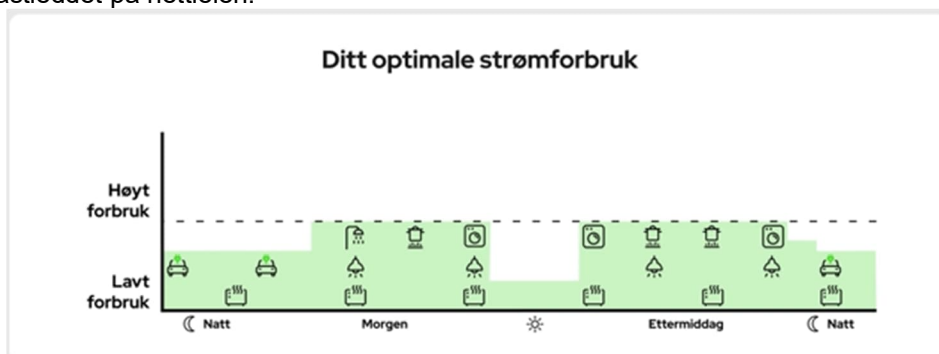
Figur 17 – Oversikt over dagens strømforbruk

ENOVA har i senere tid kommet med den nevnte støtteordningen for dem som ønsker å investere i en «smart varmtvannsbereder». Da har man muligheten til å jevne ut strømbruken sin utover dagen. Da vil man få et lavere fastledd. Fastleddet har ulike trappetrinn og avregnes etter gjennomsnittet av de tre høyeste døgnmaksene i måneden. En døgnmaks er den timen du brukte mest strøm i løpet av én dag. Det vil si at gjennomsnittet av de tre timene i måneden du brukte mest strøm (fordelt på tre ulike dager) utgjør hvilket fastledds-trinn du havner på. Figuren under viser et eksempel på en leilighet hvor forbruket er over 5kW flere ganger i løpet av en måned:



Figur 18 – Oversikt over kapasitetstopper

Ved hjelp av noe forsyving av forbruk kunne forbruket sett slik ut, som hadde redusert kostnaden knyttet til fastleddet på nettleien:



Figur 19 – Oversikt over ønsket forbruk basert på dagens forbruk

Noen smarte varmtvannsberedere gir deg muligheten til å overvåke energiforbruket. Dette gjør det enklere å identifisere mønstre og justere innstillingene for å redusere strømforbruket. Smarte varmtvannsberedere kan sende varsler til appen din hvis det oppstår feil eller problemer. Dette gjør det mulig å håndtere eventuelle problemer raskt, noe som kan forhindre unødvendige tap av energi eller vann. Samlet sett gir en smart varmtvannsbereder deg bedre kontroll og mulighet til å tilpasse bruken av varmtvann, noe som kan resultere i betydelige energi- og kostnadsbesparelser over tid.

Fastledd	Døgnmaks kWh per time	kr/måned
Trinn 1	0-2	120
Trinn 2	2-5	190
Trinn 3	5-10	305
Trinn 4	10-15	420
Trinn 5	15-20	535

De fleste privatkunder havner aldri over trinn 5, viser våre beregninger.
 (Hvis gjennomsnitt av tre døgnmakser ligger på 2 kWh havner du på Trinn 2.
 Eksempel: Fastleddstrinn 2: 2 - 4,9 kWh. Fastleddstrinn 3: 5 - 9,9 kWh)

Figur 20 – Pristabell for fastledd

Eksisterende strømstyring er basert på vanlige brytere og vanlig manuell styring. En måte å spare strøm og unødvendig bruk er å installere en styring som bruker strøm når det er gunstig i forhold til strømprisen, og regulerer seg etter forventet forbruksmønster. Ved gode styringssystemer blir det også enklere å lage dag/ukeplaner for natt- og dagsenkning av temperatur.

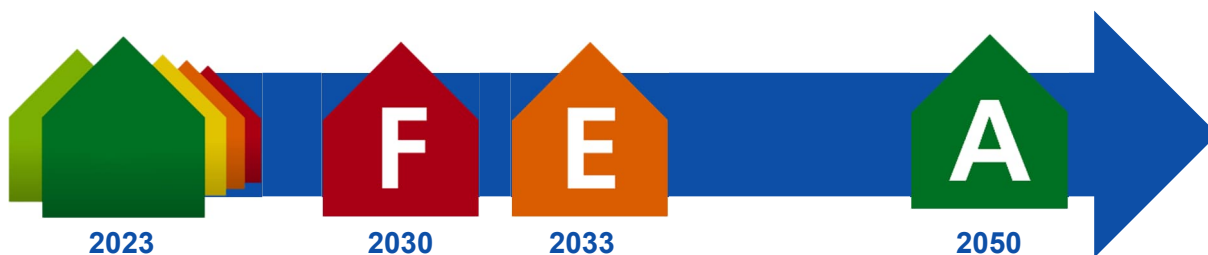
9. Beskrivelse av energimerking

Per dags dato (06.12.2023) har ikke dette blitt iverksatt i det norske samfunnsreglementet. Dette regner vi med blir justert opp mot norske bygningsmasser utover perioden fremover, men ingenting er vedtatt til den dag i dag.

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Dette tilsvarer energiklasse A. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge.

Det foreløpige forslaget innebærer en trinnvis innfasing av krav om at bygg som har den dårligste energiytelsen, innledningsvis energimerke G på den nasjonale merkeskalaen, skal forbedre energiytelsen. Dette betyr at alle offentlig eide bygg og alle yrkesbygg, skal ha oppnådd minst energimerke F i 2027 og E i 2030. Boligbygg skal oppnå energimerke F og E innen henholdsvis 2030 og 2033. I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energimerker innen 2040 og 2050. Målet er at hele bygningsmassen skal være nullutslippsbygg innen 2050, men hvor raskt dette skal gå er ikke helt avgjort.



Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergi behovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brensler på stedet.

For mer informasjon om forslaget:

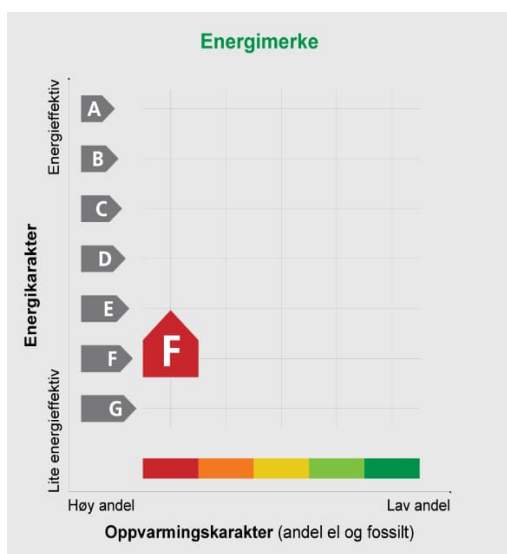
<https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/>

9.1. Bygningsmasse Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

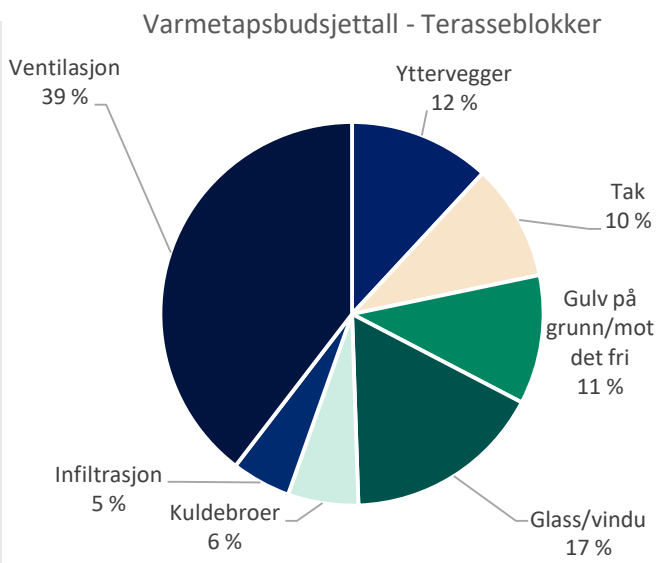
Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet ihht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlast. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligsameiet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger boligselskapet på en F. Terrasseblokkene har en energikarakter på F, mens tomannsboligene har en energikarakter på G. Der begge er røde. Terrasseblokkene har et energibehov på 171 kWh/m². Dette tilsvarer 1.313.280kWh/år. Resterende adresser i boligsameiet består av tomannsboligene. Det kommer fram at de har et energibehov på 338 kWh/m². Dette tilsvarer 6.388.200kWh/år. Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen rød betyr at det er høy andel elektrisitet i energiforsyningen.

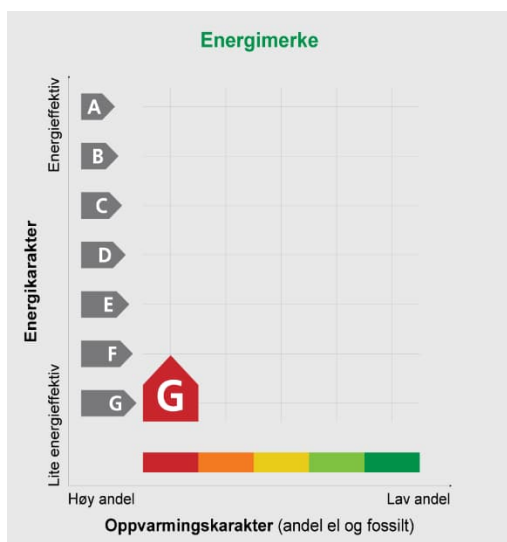
Varmetapsbudsjetter, her presentert i et kakediagram, viser hvor i bygningsmassen varmetapet skjer. Ventilasjon står for det største varmetapet.



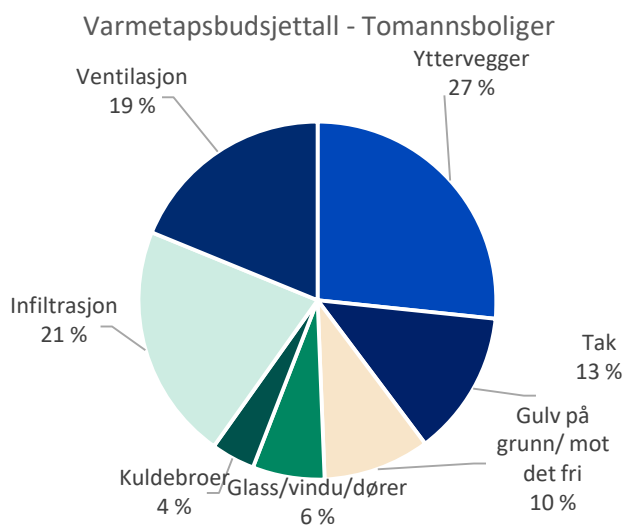
Figur 21 – Energimerke til terrasseblokkene



Figur 22 – Varmetapsbudsjettall for terrasseblokker









Figur 23 – Energimerke til tomannsboligene



Figur 24 – Varmetapsbudsjettall for tomannsboliger






9.2. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak uavhengig av hverandre -
Terasseblokker

Tiltak	Teoretisk energibesparelse - kWh/m ² = %	Energimerke	Kostnad tiltak/Per beboer
Dagens bygningsmasse (2023)	Dagens energitilstand 171		
Etterisolering av tak	158 – 8%		9.000.000 kr. inkl.mva. – 125.000 kr. per beboer
Balansert ventilasjon	141 – 18%		11.300.000 kr. inkl mva. – 156.944 kr. per beboer
Etterisolering fasader	125 – 23%		10.212.500 kr. inkl mva. – 141.840 kr. per beboer
			
Bergvarmepumpe	90 kWh/m ² – 48%		21.399.250 kr. inkl.mva. – 297.212 kr. per beboer






9.3. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak uavhengig av hverandre – Tomannsboliger

Tiltak	Teoretisk energibesparelse - kWh/m ² = %	Energimerke	Kostnad tiltak/Per beboer
Dagens bygningsmasse (2023)	Dagens energitilstand - 338		
Balansert ventilasjon	312 – 9%		238 000 kr. inkl mva. – 238 000 kr. per beboer
Etterisolering av fasader	284 – 16%		51.660.000 kr. inkl.mva. – 574.000 kr. per beboer
Luft-luft varmepumpe	180 – 47%		66.000 kr. inkl.mva. – 66.000 kr. per beboer

9.4 Gradvis forbedring til høyesteenergimerke terrasseblokker

Tiltak	Tidslinje - EU direktiv	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse (2023)	2030	Dagens energitilstand (171 kWh/m ²)	
Etterisolering fasader	2033	10%	
Etterisolering av tak og etterisolering fasader		26%	
Etterisolering av fasader og etablering av balansert ventilasjon		43%	
Etterisolering av fasader, etterisolering av tak, etablering av balansert ventilasjon og bergvarmepumpe	2050	68%	

9.5 Gradvis forbedring til høyeste energimerke – Tomannsboliger

Tiltak	Tidslinje - EU direktiv	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse (2023)		Dagens energitilstand (338 kWh/m ²)	
Etterisolering av fasader	2030	16%	
Balansert ventilasjon og etterisolering av fasader	2033	23%	
Luft-luft varmepumper		47%	
Etterisolering fasader og luft-luft varmepumper		53%	
			
	2050		

9.6. Oppsummering energimerking

Boligsameiet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det man burde virkelig fokusere på er å gjøre de store endringene i regi med et annet vedlikeholdstiltak. Det er tiltak som å etablere bergvarmepumpe. Neste gang man skal rehabiliterer rør opp til leilighetene o.l. bør dette utredes. Det samme med ventilasjon og aggregater som brukes i dag.

Varmegjennomgangskoeffisienten (U-verdi) til dagens bygningsmasse er høyere enn krav til minsteytelser definert i TEK. Boligsameiet vil derfor kunne oppnå energibesparelse ved å oppdatere bygningsmasse etter gjeldene krav. For energibesparende tiltak bør boligsameiet sette følgende krav minimumytelser:

Tabell 13 – Oversikt over minimumytelser

Sentrale inndata	Enhet	Tiltakets minimumytelser	Foreslått ytelse	Foreslått ytelse
			[Terasseblokker]	[Tomannsboliger]
U-verdi yttervegger	W/m ² K	0,18	0,18	0,18
U-verdi tak	W/m ² K	0,12	0,13	-
U-verdi gulv	W/m ² K	0,10	-	-
U-verdi vinduer og ytterdører	W/m ² K	0,8	-	-
Normalisert kuldebroverdi	W/m ² K	0,07	-	-
Lekkasjetall (n50)	1/h	0,6	-	-

Dersom Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie skal oppnå en A i energikarakter, vil en mulig fremtidsplan være å etablere en bergvarmepumpe løsning for terassablokkene så fort det trengs en utskiftning av rør eller en eventuell baderoms rehabilitering. For tomannsboligene er en luft-luft varmepumpe løsning et godt alternativ. Styret varlser at noen har allerede etablert dette og denne anbefalingen er for de som ikke har. Klimaskallet til tomannsboligene må generelt oppgraderes da den tekniske levetiden til forskjellige komponenter nærmer seg sin tekniske levetid. Etter informasjon fra styret er dette noe som blir bestemt på eget initiativ så det må bli tatt et valg individuelt. Tomannsboligene kommer ikke til å oppnå en A ved dagens marked og produktspesifikasjoner. Det kommer definitivt til å endre seg jo mer utviklinger og produkter det kommer til markedet ved 2050. Med dagens bygningsmasse er den høyeste mulige energi karakteren de kan oppnå er en gul C.

Tiltakene som foreslås vil også i varierende grad nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Det gjøres forbehold om at det finnes flere veier mot oppnåelse av høyeste energiklasse. Før en rehabiliteringsprosess starter bør en energirådgiver kontaktes.

10. Konklusjon

Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 11 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 14 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi	Besparelse [%]
Etterisolering terrasseblokker 15 cm	45 000	10 212 500	- 8 751 500,00	23%
Etterisolering tomannsboliger 15 cm	149 282	10 859 063	- 6 049 062	16%
Etterisolering av tak 10 cm				
Solceller	200 500	1 947 705	3 253 000	-
Bergvarme	517 333	21 399 250	-8 731 000	48%
Luft-luft varmepumpe*	9 702	48 373*	31 000	47%
Balansert ventilasjon terrasseblokker	225 204	11 300 000	-11 952 000	18%
Balansert ventilasjon tomannsboliger*	5 537	238 000	- 140 000	9%

*- Tilsvarende en enhet av tomannsboligene.

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +/-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er konvertering til varmepumper, solceller og etablering av balansert ventilasjon.

Ved konvertering til bergvarme vil det kreve etablering av et nytt distribusjonsnett for varme mellom blokkene. Eventuelt behov for oppgradering av trafo er også en usikkerhet i forhold til kostnader. Selve etablering av energibrønner er av de største kostnadene med et bergvarmesystem, og disse har lang levetid. Ved konvertering til luft-luft varmepumpe begrenser man energibehovet med 50% per enhet ved en 70% distribusjonsgrad. Dette er en billig investering i forhold til den energibesparelsen. Vi anbefaler alle som ikke har installert allerede og gjøre dette da tallene snakker for seg selv. Dette kan fint kombineres med en balansert ventilasjon løsning for å få et optimalt innneklima.

En etterisolering er ikke lønnsom i seg selv (gavlsveggene), men ved et vedlikeholdsbehov vil merkostnaden og nåverdien være positiv (balkongsiden). En annen faktor som spiller inn i prioriteringen er fordelingen mellom fasade- og vindusarealer. Dersom man ikke skal etablere balansert ventilasjon bør tilluftsbehov vurderes, da etterisolering av fasaden vil gi en tettere konstruksjon.

Øvrige energitiltak har ikke en energibesparelse som tilsier at de gir en økonomisk gevinst, men de kan bidra til økt komfort, som for eksempel balansert ventilasjon.

Etablering av balansert ventilasjon i boligsameiet er kostbart, men reduserer varmetapet betydelig. Det vil bli et vedlikeholdsbehov på mekaniske avtrekk i tiden som kommer. Da ventilasjonsaggregatene har nådd sin tiltenkte levetid vil det bli et behov for utskifting av disse, som bør vurderes i sammenheng med en eventuell overgang til balansert ventilasjon. Da

ventilasjonsaggregatene har nådd sin tiltenkte levetid vil det bli et behov for utskifting av disse, som bør vurderes i sammenheng med en eventuell overgang til balansert ventilasjon.

11. Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligsameiet skulle fatte. En følgende fremdriftsplan kan være et utgangspunkt:

Informasjonsmøte for beboere:	1 kvartal 2024
Ekstra ordinær generalforsamling:	1-2 kvartal 2024
Prosjektering:	2 kvartal 2024
Tilbudsforespørsel/kontrahering	2-3 kvartal 2024
Byggestart:	3 kvartal 2024
Ferdigstillelse:	1-2 kvartal 2025

Oslo 07.12.2023

Beskrivelsen er utarbeidet av:
Grace Amani Nsengi
(elektronisk godkjenning)

Beskrivelsen er kontrollert av:
Morten Brustad Kjærland
(elektronisk godkjenning)

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Øvre Prinsdalsbr



Energikartlegging

Grace Amani Nsengi – Energi og miljørådgiver OBOS prosjekt

Vedlegg 4

åten B/S



Dagens situasjon

1. F

2. Ik

3. G

Felles varmtvann (terasse)

Ikke felles fyring

Gammelt klimaskall

Etterisolering av fasader

- Gamle vegger
- Stor forskjell i areal
- Dyr kostnad – men nødvendig
 - 0,4 til 0,21 (ikke så stor besparelse)
 - 0,66 til 0,21 (stor besparelse)
 - Lang nedbetalingstid og en negative nåverdi

Etteris fasad
Areal
U-ver
U-ver
Årlig energ
Årlig kostn e
Enhet
Entre
Uforu kostn
Mva
Tilsku komm
Prosj
Teknis
Nåver

Etterisolering langfasader			
Isolering av		10 cm tilleggisolerin g	15cm tilleggisolerin g
fasade	m ²	12 960	12 960
U-verdi før	W/m ² K	0,66	0,66
U-verdi etter	W/m ² K	0,21	0,18
Energi besparelse	kWh/ år	551 194	587 940
Kostnadsbesparelse	Kr/år	826 791	881 910
Enhet skostnad	kr/m ²	3 000	3 500
Entrepri sekostnad	kr	38 880 000	45 360 000
Uforutsette kostnader	10 %	3 888 000	4 536 000
	25 %	10 692 000	12 474 000
Tilskudd Oslo kommune	20 %	-1 800 000	-1 800 000
Prosjekt kostnad	kr	51 660 000	60 570 000
Teknisk levetid	år	50	50
Nåverdi	kr	-33 899 000,00	-41 625 000,00

Etterisole
Etterisolering av fasade
Areal fasade
U-verdi før
U-verdi etter
Årlig energibesparelse
Årlig kostnadsbesparelse
Enhetskostnad
Entrepri sekostnad
Uforutsette kostnade
Mva
Tilskudd Oslo kommune
Prosjekt kostnad
Teknisk levetid
Nåverdi

Rehabillitering av tak

- Gammelt tak for terrasseblokkene
 - Bedre isoleringsevne
 - Ikke stor kostnad
- Negativ nåverdi

Etterisolering av tak	Tykkelse [cm]	U-
Eksisterende isolasjon	10	0,3
5 cm tilleggisolering	15	0,2
10 cm tilleggisolering	20	0,1
15 cm tilleggisolering	25	0,1

Etterisolering		
Etterisolering		5 cm tilleggisolering
Areal tak	m ²	3 840
U-verdi før	W/m ² K	0,3
U-verdi etter	W/m ² K	0,210
Årlig energibesparelse	kWh/år	33 000
Årlig kostnadsbesparelse	Kr/år	50 000
Enhetskostnad	kr/m ²	1 000
Entreprisekostnad	kr	3 840 000
Uforutsette kostnader	10 %	384 000
Prosjektadministrasjon	15 %	576 000
Mva	kr	1 200 000
Prosjektkostnad	kr	6 000 000
Teknisk levetid	år	30
Nåverdi		- 5 135 000

Solceller

- **Flatt tak**
- **Gode solforhold**



Solcelle

Mulig solcelle produksjon
Virkningsgrad
Totalt takareal
Totalkostnad
Årskostnad drift
Energikostnad
Levetid
Diskontinueringsrente
Årlig kostnadsbesparing
Nedbetalingstid
Nåverdi investering

berregninger

Solcelleberegninger		
	kWh/år	200 500
	%	0,18
	m ²	9600
	Kr	2 533 600
	Kr/år	5 000
	kr/kWh	1,5
	År	30
	%	4 %
	Kr/år	300 750
	År	8,6
	kr	kr 2 667 000,00

Varmepumpe

Bergvarmepumpe

- Stor besparelse (felles fyring og felles varmtvann)
- Stor investeringskostnad og lang nedbetaling
- Ikke alle komponenter må skiftes ut etter endt levetid

Luft-luft varmepumpe

- Stor besparelse
- Liten investering
- Kort nedbetalingstid
- Enkel installasjon
- Usikker på omfang

Energibe
Årsvarm
Distribus
Årlig bes
Investen
Uforuts
Mva
Totalkos
Årlig ser
Energiko
Reduser
Levetid
Kalkulas
Nedbeta
Nåverdi

Luft-luft varmepumpe		
Energibehov [kWh]	kWh/år	20 791
Effektivitet varmepumpe	SCOP	3
Distribusjonsvirkningsgrad	%	70 %
Årlig besparelse	kWh/år	9 702
Investeringskostnad	Kr	48 000
Andre kostnader	Kr	4 800
	kr	13 200
Total kostnad	Kr	66 000
Årlig service	Kr/år	5 000
Servicekostnad	[kr/kWh]	1,5
Totalt årlig energikostnad	kr/år	14 554
Levetid [år]	År	20
Kalkulasjonsrente	%	4 %
Nedbetalingstid	År	7
	Kr	32 000

Energibehov [kWh]
Årsvarmefaktor varmepumpe
Distribusjonsvirkningsgrad
Årlig besparelse
Bygningsmessige arbeider
Rørlegger
Elektroarbeider
Enhetskostnader – varme
Tester
Investeringskostnad
Mva.
Totalkostnad
Årlig service
Energi kostnad
Redusert årlig energikostnad
Levetid [år]
Kalkulasjonsrente
Nedbetalingstid
Nåverdi

9.3. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak uavhengig Tomannsboliger

Tiltak	Teoretisk energibesparelse - kWh/m ² = %	Energimerke
Dagens bygningsmasse (2023)	Dagens energitilstand - 338	
Balansert ventilasjon	312 – 9%	
Etterisolering av fasader	284 – 16%	
Luft-luft varmepumpe	180 – 47%	

av hverandre –

Kostnad tiltak/Per
beboer

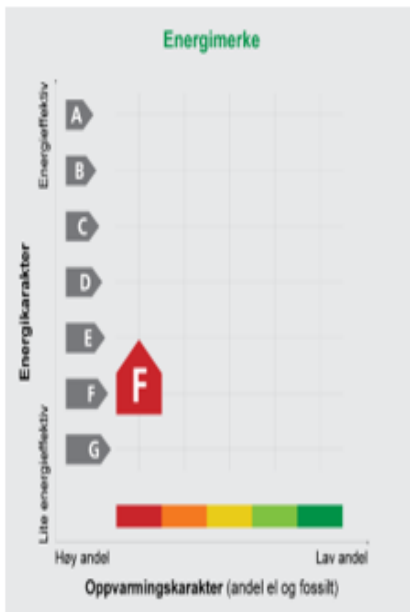
138 000 kr. inkl mva. –
138 000 kr. per beboer

1.660.000 kr. inkl.mva.
– 574.000 kr. per
beboer

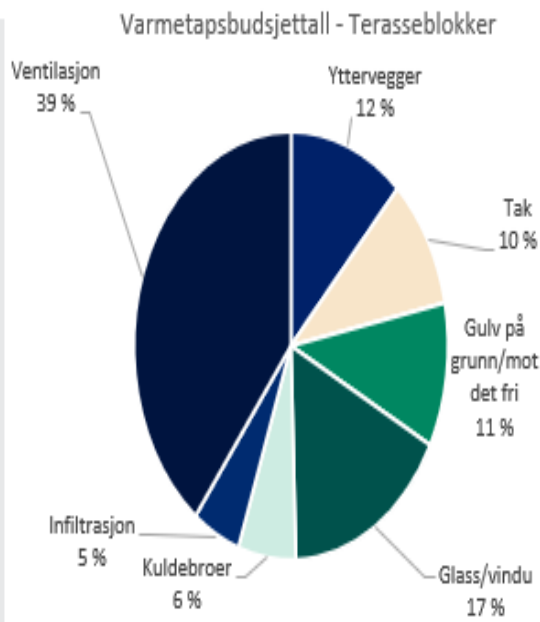
66.000 kr. inkl.mva. –
66.000 kr. per beboer

9.2. Dagens bygningsmasse med individuelle tiltak Terasseblokker

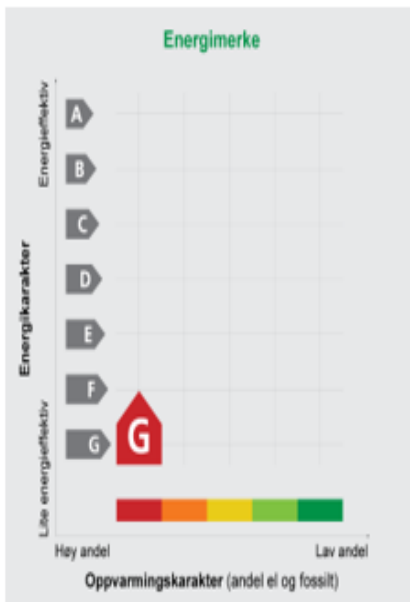
Tiltak	Teoretisk energibesparelse - kWh/m ² = %	Energ
Dagens bygningsmasse (2023)	Dagens energitilstand 171	
Etterisolering av tak	158 – 8%	
Balansert ventilasjon	141 – 18%	
Etterisolering fasader	125 – 23%	
		
Bergvarmepumpe	90 kWh/m ² – 48%	



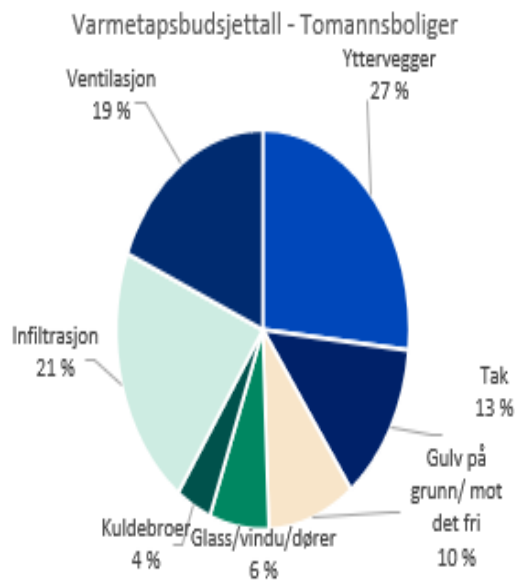
Figur 21 – Energimerke til terrasseblokkene



Figur 22 – Varmetapsbudsjettall for terrasseblokker



Figur 23 – Energimerke til tomannsboligene



Figur 24 – Varmetapsbudsjettall for tomannsboliger

Etterisolering av fasader

Balansert ventilasjon og etterisolering av fasader

Luft-luft varmepumper

Etterisolering fasader og luft-luft varmepumper

høyeste energimerke – Tomannsboliger

9.4 Gradvis forbedring til høyesteener

Tidslinje EU direktiv	Teoretisk energibesparelse	Energimerke	Tiltak	Tids EU d
	Dagens energitilstand (338 kWh/m ²)			
			Dagens bygningsmasse (2023)	20
2030	16%			
			Etterisolering fasader	20
2033	23%			
			Etterisolering av <u>tak</u> og etterisolering fasader	
	47%			
			Etterisolering av fasader og etablering av balansert ventilasjon	
	53%			
				
2050			Etterisolering av fasader, etterisolering av tak, etablering av balansert ventilasjon og bergvarmepumpe	20

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 2947 Selskapsnavn: Øvre Prinsdalsbråten B/S I&I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Organisasjonsnummer: 971275553

Møtet ble avholdt 30. april kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Torkild Strandvik som møteleder.

Forslag til vedtak:

Velges i årsmøtet da det er fysisk årsmøte.

✓ Vedtatt. Torkild Strandvik er valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste ved ankomst.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse frammøtelisten ved ankomst som godkjenning av de stemmeberettigede. .

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen. Protokollvitne kan velges i møtet.

Forslag til vedtak:

Velges i årsmøtet da det er fysisk årsmøte.

✓ Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS valgt som fører av protokollen.
Sander Lund valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

✓ Vedtatt.

7. Fiber til feltet

Styret har vært i dialog med to potensielle leverandører som er i stand til å levere TV og internett over fiber til vår adresse. Dette er Telenor og Global Connect.

Tilbudene fra leverandørene presenteres for årsmøtet sammenstilt og viser at tilbudet fra Telenor er det styret oppfatter som det absolutt beste tilbudet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vi velger å takke ja til tilbudet fra Telenor.

Forslag til vedtak:

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie inngår avtale med Telenor om opparbeidelse av fiber til feltet og dere "Frihet Medium" pakke for TV og internett.

✓ Vedtatt.

8. Kjøp av festetomten hvor friområdet som ØPB deler med NPB ligger.

I forbindelse med makeskifteavtalesamtalene med Oslobygg som tidligere orientert om, så ønsker styret å fremme sak for årsmøtet hvor styret gis tilslutning til å starte arbeidet med å finne ut de økonomiske rammene for å kjøpe ut festetomten som omhandler friområdet mellom ØPB-NPB og Prinsdalsbråten barnehag.

Styret er enda ikke kjent med økonomien i dette og ønsker primært å få årsmøtets tilslutning til at vi starter en prosess med å finne ut av dette før det eventuelt fremmes en sak for et ekstraordinært årsmøte når rammene er kjent.

Det må også avklares om NPB ønsker å tilslutte seg dette og eventuelt hvordan vi løser den delen.

Et eventuelt varsle om kjøp må flagges til Eiendoms- og byfornyelsesetaten i 2024, for å kunne gjennomføres i 2025.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gir styret tilslutning til å starte en prosess med sikte på å kjøpe ut festetomten som omhandler friområdet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret tilslutning til å starte prosess med å finne ut av rammene for kjøp av festetomt.

✓ Vedtatt.

9. Klimarapport utarbeidet av Obos Prosjekt

På forrige årsmøte fikk styret tilslutning til å bestille klimarapport fra Obos Prosjekt. Dette er gjennomført og rapporten peker på to områder som er økonomisk fordelaktige.

1. Solcelleanlegg på taket av blokkene
2. Luft-til-luft varmepumper for alle.

Styret er av den oppfatning at årsmøtet bør diskutere solcelleanlegg og hvilken innretning dette bør ha.

Styret ser det ikke som fornuftig å gå til kollektiv anskaffelse av luft-til-luft varmepumper for alle boenhetene, men heller henstille til at dette er svært økonomisk fordelaktig. Styret er av den oppfatning at det kan være fornuftig å samle interessenter for å fremforhandle en felles anskaffelse for å få best mulig pris på et slikt tilbud, uten at det er bindende for hver enkelt sameier.

Styrets innstilling

Sameiet tar klimarapporten til orientering og ber styret gå videre med å se på forskjellige løsninger for solcelleanlegg på taket av blokkene.

Sameiet ber styret samle inn interessenter for å fremforhandle en felles avtale om leveranse av luft-til-luft varmepumper for de som melder seg.

Forslag til vedtak:

Sameiet tar klimarapporten til orientering og ber styret gå videre med å se på forskjellige løsninger for solcelleanlegg på taket av blokkene. Sameiet ber styret samle inn interessenter for å fremforhandle en felles avtale om leveranse av luft-til-luft varmepumper for de som melder seg.

✓ Vedtatt.

10. Vedtektsendingsforslag

Styret ønsker å fremme forslag om å endre avsnitt 2 i paragraf 4 i vedtektene, som omhandler korttidsutleie, eller AirBnB.

Loven sier at man ikke kan nekte inntil 90 døgn i året med korttidsutleie med mindre man i vedtekts form enten reduserer til minimum 60 døgn eller utvider til maksimalt 120 døgn.

Styret er av den oppfatning at man ikke ønsker for mye korttids utleie av boenheter i sameiet og at man i vedtektenes paragraf 4, andre avsnitt endrer teksten til "Korttids utleie som for eksempel Airbnb vil være tillatt med 60 døgn pr. år".

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:

Paragraf 4, andre avsnitt endres til " man i vedtektenes paragraf 4, andre avsnitt endrer teksten til "Korttids utleie som for eksempel Airbnb vil være tillatt med 60 døgn pr. år".

✓ Vedtatt. 1 stemte imot forslaget. Resten stemte for forslaget om å redusere til 60 døgn.

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling til styreverv i Øvre Prinsdalsbråten boligsameie fra valgkomiteen 2024

Ingar Jensen tar gjenvalg som styremedlem for 1 år

Anders Rykhus tar gjenvalg som styremedlem for 1 år

Olav Næss innstilles som styremedlem for 2 år. Har vært varamedlem.

Janne Reitan Varamedlem velges for 2 år

Marie Kvenset Varamedlem velges for 2 år

Mvh

Torild Jacobsen Mobil 97 70 80 13

Valgkomite : Torild Jacobsen og Frode Fagerbakk

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingar Jensen

Anders Rykhus

Møtet ble avsluttet 30.04.24 kl. 20:50 og protokollen ble signert:

Følgende stilte til valg:

Ingar Jensen

Anders Rykhus

Møteleder: Torkild Strandvik /sign/

Fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Sander Lund /sign/

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Olav Næss

Følgende stilte til valg:

Olav Næss

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marie Kvenset

Janne Reitan

Følgende stilte til valg:

Marie Kvenset

Janne Reitan

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Torkild Strandvik 2023-2025

Nestleder: Ingar Jensen 2024-2025

Styremedlem: Anders Rykhus 2024-2025

Styremedlem: Olav Arild Næss 2024-2026

Varamedlem: Janne Reitan 2024-2026

Varamedlem: Marie Kvendset 2024-2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

**Ekstraordinært årsmøte i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II avholdes
13.10.21 kl.19:00 i Hauketo-Prinsdal kirke, Lerdalsfaret 3, 1263 Oslo.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. SAKER

- A) Vedtektsendringer
- B) Styrets signeringsfullmakt
- C) Innbetaling av fellesgjeld
- D) Montering av festeanordning til dørene

Oslo 04.10.2021

I styret for Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Torkild Strandvik Ingar Jensen Anniken Carlsson Ejner Fleron Thomas Peder
Riddergård Håvard Daae Rognli

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

SAK A

1. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Styret

Til paragraf 1 i vedtektene, og gjennomgående deretter: Boligsameiet skifter navn fra Øvre Prinsdalsbråten boligsameie 1 og 2 til Øvre Prinsdalsbråten boligsameie.

Begrunnelse: Det har lenge vært usikkerhet knyttet til om hvorvidt selskapet har vært lovlig registrert, med tanke på en opphørsbegjæring fra Brønnøysundregistrene. Denne situasjonen er avklart med jurister i Eiendoms- og Byfornyelsesetaten, som har bekreftet at sameiet er lovlig ut fra gjeldende lover og regler. Derfor vil det også være naturlig med et navneskifte, for å fjerne enhver tvil om at man er ett boligsameie.

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

2. Vedtektsendringer
Forslagsstiller Helge Gjerstad

Til paragraf 1 i vedtektene. Siste setning endres fra:
"Styret skal ha seks styremedlemmer og 2 varamedlemmer" til "Styret skal ha fem eller seks styremedlemmer, og to varamedlemmer".

Som konsekvens endres også paragraf 2 i vedtektene, slik at ordlyden i første setning blir "Sameiet skal ha et styre som består av leder, nestleder og tre eller fire medlemmer, samt to varamedlemmer..."

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

3. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Styret

Til paragraf 10 i vedtektene. Epostadressen til styret endres til ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no, som er nå er den korrekte epostadressen til styret.

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

4. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 1 i vedlikeholdsreglene. Etter første setning under "Omfang" skal følgende tekst legges til: "Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, likeledes de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks og telekommunikasjonsledninger til og med seksjonens uttaksboks fra fellesnettet."

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

5. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 2 i vedlikeholdsreglene. Etter andre avsnitt om "... mekanisk avtrekk for felles utlufting i blokkene." Legges det til "Og tilsvarende for rekkehus."

Innstilling fra styret: **Forslaget avvises**, da dette ikke har noen implikasjon på naboer, siden boenhetene i rekkehus har helt egne og isolerte systemer.

6. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 6 i vedlikeholdsreglene. Det legges til i slutten av paragrafen at også piper/pipelep inngår i inngår i sameiets ansvar. Det foreslås også lagt til "Bruk av ildsteder skal kun forekomme etter godkjenning fra styret og myndigheter dersom endringer er blitt gjort".

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

7. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 5 i ordensreglene. Til siste setning i avsnitt to så strykes ".. på gulvet".

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

8. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 18 i ordensreglene. Etter første setning endres til "Andre trær og hekkelignende vekster som er til sjenanse for naboer eller skjermer for solen, kan ikke være høyere enn 2,5 meter."

Etter første avsnitt legges det til "I hager opparbeidet som privat grunn tilhørende boenhet så plikter sameier å besørge normalt vedlikehold gjennom rydding og klipping av plen. Dersom dette ikke utføres av sameier, så vil dette kunne bli besørget for sameiers regning. Det samme gjelder også områder utenfor gjerder, men som fortsatt vil være å anse for tilhørende en gjeldende boenhet."

Etter andre avsnitt legges det til "Sameiere plikter å besørge vedlikehold av vekster gjennom rydding og lusing i balkongkassene tilhørende leiligheten i blokkene. Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning."

Innstilling fra styret: **Forslaget vedtas.**

9. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 3 i Retningslinjer for endring av bebyggelse og/eller tomten
"Alle kostnader ved påbygg skal betales av den enkelte." Her legges også "vedlikehold" til.

Styrets innstilling: **Forslaget vedtas.**

10. Vedtektsendringer
Forslagsstiller: Helge Gjerstad

Til paragraf 5, avsnitt A. Her føyes til "Maks høyde av levegger".

Styrets innstilling: **Forslaget vedtas.**

SAK B

Forslagsstiller: Styret

FULLMAKT

Sameiet har ikke vedtatt signaturrett/fullmakt, noe som gjør at styret i sin helhet må signere for juridisk bindende avtaler. Dette er tidvis tungvint, da man i noen tilfeller raskt trenger å få på plass signaturer basert på vedtak som er fattet.

Det er vanlig blant andre selskaper, som for eksempel Nedre Prinsdalsbråten boligsameie, at styrets leder sammen med ett styremedlem har signaturrett på vegne av boligselskapet.

Forslag til vedtak:

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at styrets leder sammen med ett styremedlem har signaturrett for sameiet.

SAK C

Forslagsstiller: Styret

INNBETALING AV FELLESGJELD

Sameiet har en fellesgjeld på ca. 13,5 millioner. Hver måned så betaler vi ca. **114.000 i terminbeløp** til en **rente av 2,8%**, ned på dette. Det tas inn nærmere 700.000 i felleskostnader hver måned.

Styret merker at vi bruker relativt mye av månedtlige inntekter på å håndtere lån og gjeldsforpliktelser, og at dette hindrer en sunn økonomisk utvikling.

Med tanke på at bygningsmassen er over 40 år gammel, så begynner kostnadene til drift og vedlikehold også å øke, også ut over planlagt vedlikehold som maling, utskifting av vinduer, tak og dører, samt varmtvannsanlegg for blokkene. Dette merkes også godt på forsikringspremien, som også øker relativt merkbart.

Renten vi betaler, 2,8%, er betydelig høyere enn renten man betaler privat på boliglån, for de av oss som har dette. Ved å flytte denne gjelden fra lån som boligselskap til lån som privatpersoner, så vil man se på en betydelig bedre rente. Dette betyr at hver av oss betaler mindre hver måned ved å innfri fellesgjelden, enten ved å betale med oppsparte midler, eller flytte sin ideelle part til privat boliglån.

Gjeldsbyrden vil ikke endre seg for den enkelte boenhet, da bankene allerede har faktorert inn fellesgjelden i forbindelse med beregning av lånekapasitet. De respektive bankene burde derfor stille seg positiv til innbetaling av fellesgjelden for den enkelte som finansierer innbetalingen gjennom privat opplåning.

Styret ønsker derfor å innstille på at vi innbetaler fellesgjelden, og vil fremme to forslag til årsmøtet;

Innstilling fra styret:

1. Primærforslag: Ekstraordinært årsmøte vedtar å betale ned fellesgjelden ved å innfri lånene vi har i OBOS-banken, og beholde felleskostnadene på dagens nivå.
2. Sekundærforslag: Ekstraordinært årsmøte vedtar å betale ned fellesgjelden ved å innfri lånene vi har i OBOS-banken, og redusere felleskostnadene tilsvarende lånekostnadene sin del av disse.

Styret er av den oppfatning at primærforslaget vil være det mest riktige vedtaket å fatte av det ekstraordinære årsmøtet.

Dette vil gjøre sameiet i stand til å bygge egenkapital for å kunne håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov uten å måtte gjøre nye låneopptak.

Forslagsstiller: Sandra Gabriella Utheim Hansen

MONTERING AV FESTEANORDNING PÅ DØRENE TIL BLOKKENE OG GARASJENE

Forslag til vedtak: Det monteres festeanordning på dørene til blokkene og garasjedørene.

Styrets innstilling: **Forslaget avvises**. Styret fjernet for en stund tilbake magnetene på dørene til blokkene, samt festeanordningen på dørene til garasjeanlegget. Dette ble gjort etter gjentatte ønsker fra beboere da dørene aldri ble lukket, og postkasser ble brutt opp, vegger tagget ned og sykler stjålet fra bodene.

Registreringsblankett ved ekstraordinært årsmøte i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

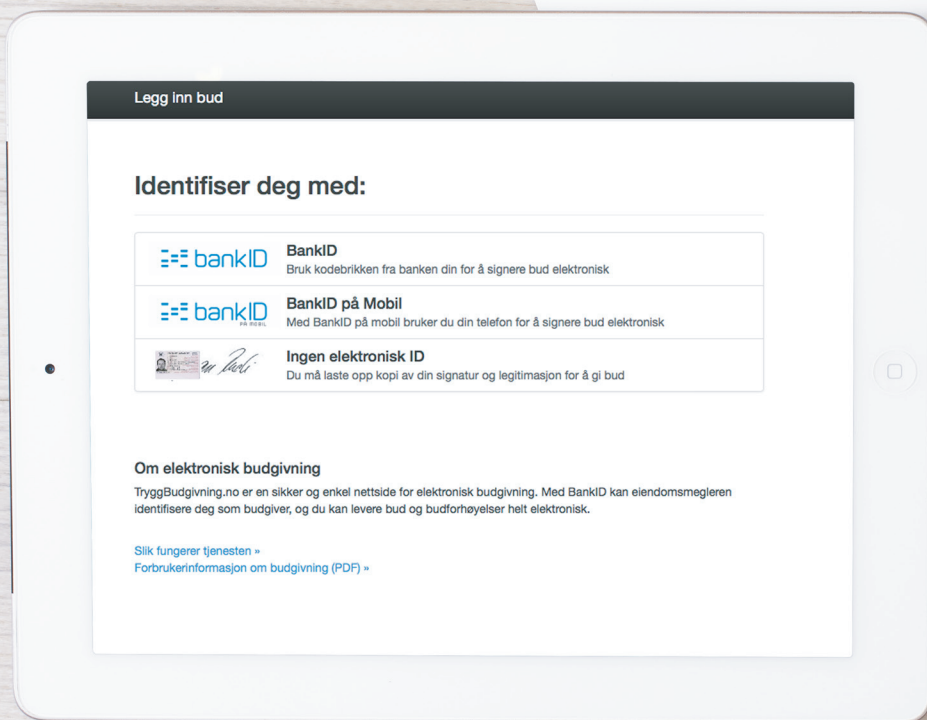
Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Øvre Prinsdalsbråten B/S I&II

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004047/dpfizfxcxi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Scott Martinsen

PARTNER / EIENDOMSMEGLER MNEF

97 06 48 00

sc@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering 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 verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no