



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

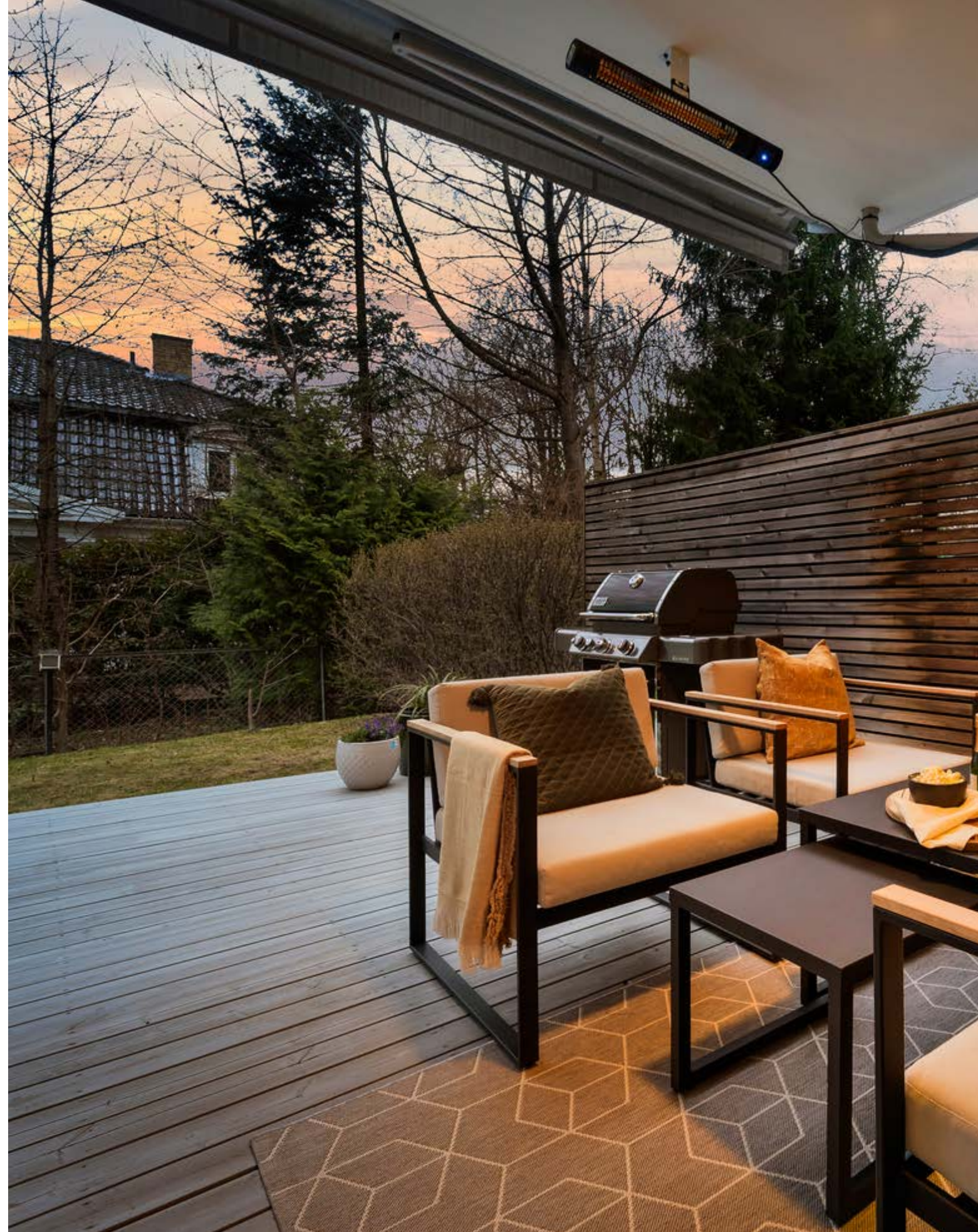
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Vakker familiebolig i populære Riisalléen.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmedling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 490 000,-
Omkostn.: Kr 288 490,-
Total inkl. omk.: Kr 11 778 490,-
Felleskostn.: Kr 5 957,-
Selger: Ole Magnus Karlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total: 152/152 m²
Tomtstr.: 2870.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 35, bnr. 453
Snr.: 7

Oppdragsnr.: 1007240061

Nyere, lys og usjenert 3-roms sentralt på Slemdal med frodig hage

Leiligheten ligger meget sentralt på Slemdal med t-bane, butikker, m.m. i umiddelbar nærhet
Høy standard med fiber, balansert ventilasjon og vannbåren varme/bergvarme og lave fyringskostnader
Førsteetasje er på 71 kvm med entré med god garderobeplass, to soverom, bad og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Det er utgang til en liten markterasse fra hovedsoverommet og en stor markterasse fra stuen. Leiligheten har en stor, frodig og privat hage. Kjelleren er på 49 kvm og benyttes som kjellerstue/spistestue, kontor, soverom og treningsrom. (Ikke godkjent til varig opphold da det ikke er vinduer.) Kjelleren har direkte adkomst til stor privat dobbelgarasje med el-billader.

Høydepunkter:

- Ingen gjenboere
- Lave fyringskostnader
- Dobbeltgarasje med el-billader
- Frodig privat hage med to terrasser

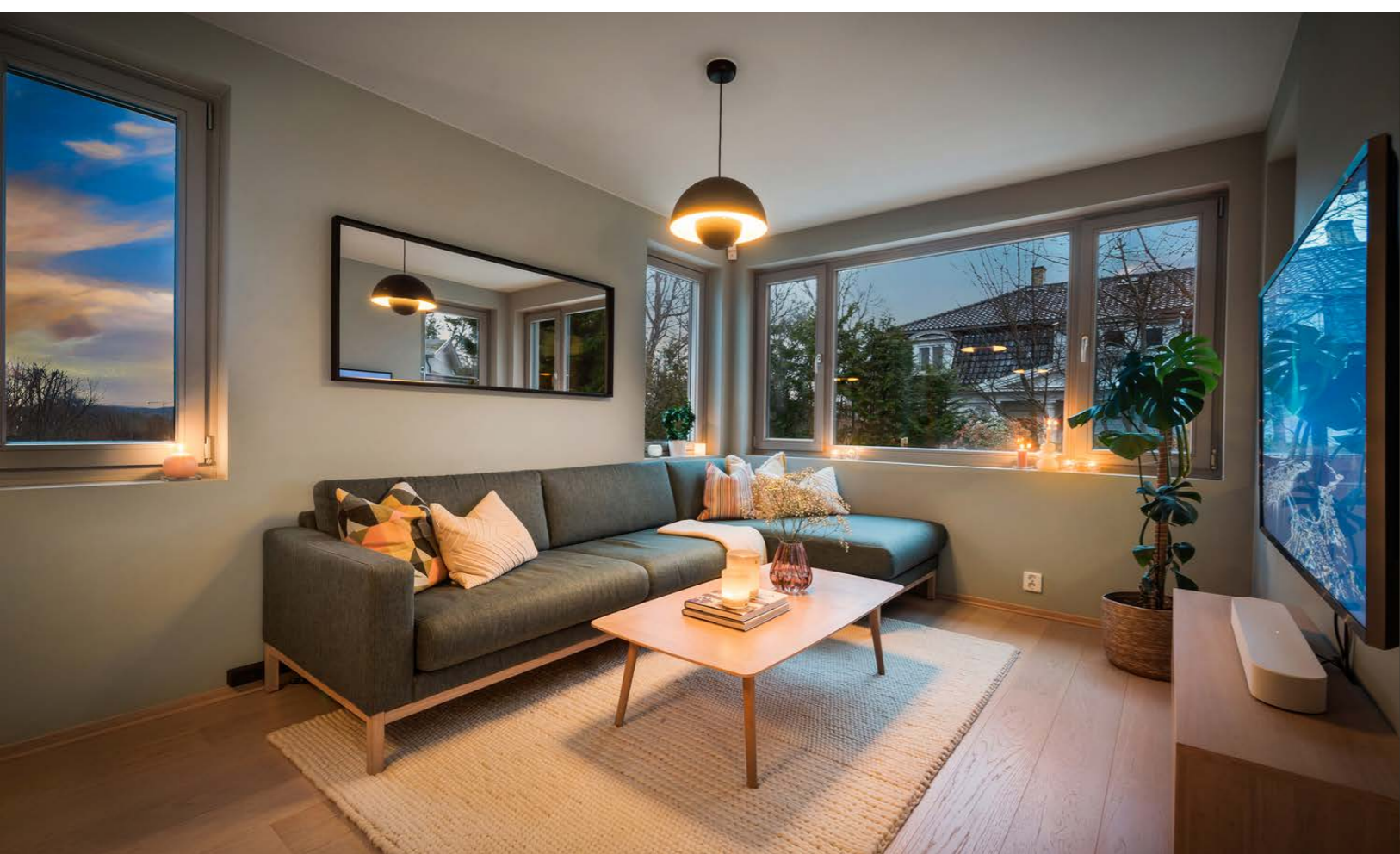


Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Energiattest	64
Nabolagsprofil	64
Nabolagsprofil	70
Meglerinfo	74
Vedtakter	78
Årsberetning	88
Reguleringskart	103
Ferdigattest	108
Tegninger	110
Innkalling årsmøte 2024	112
Forbrukerinformasjon	133
Budskjema	134

34b Risalléen

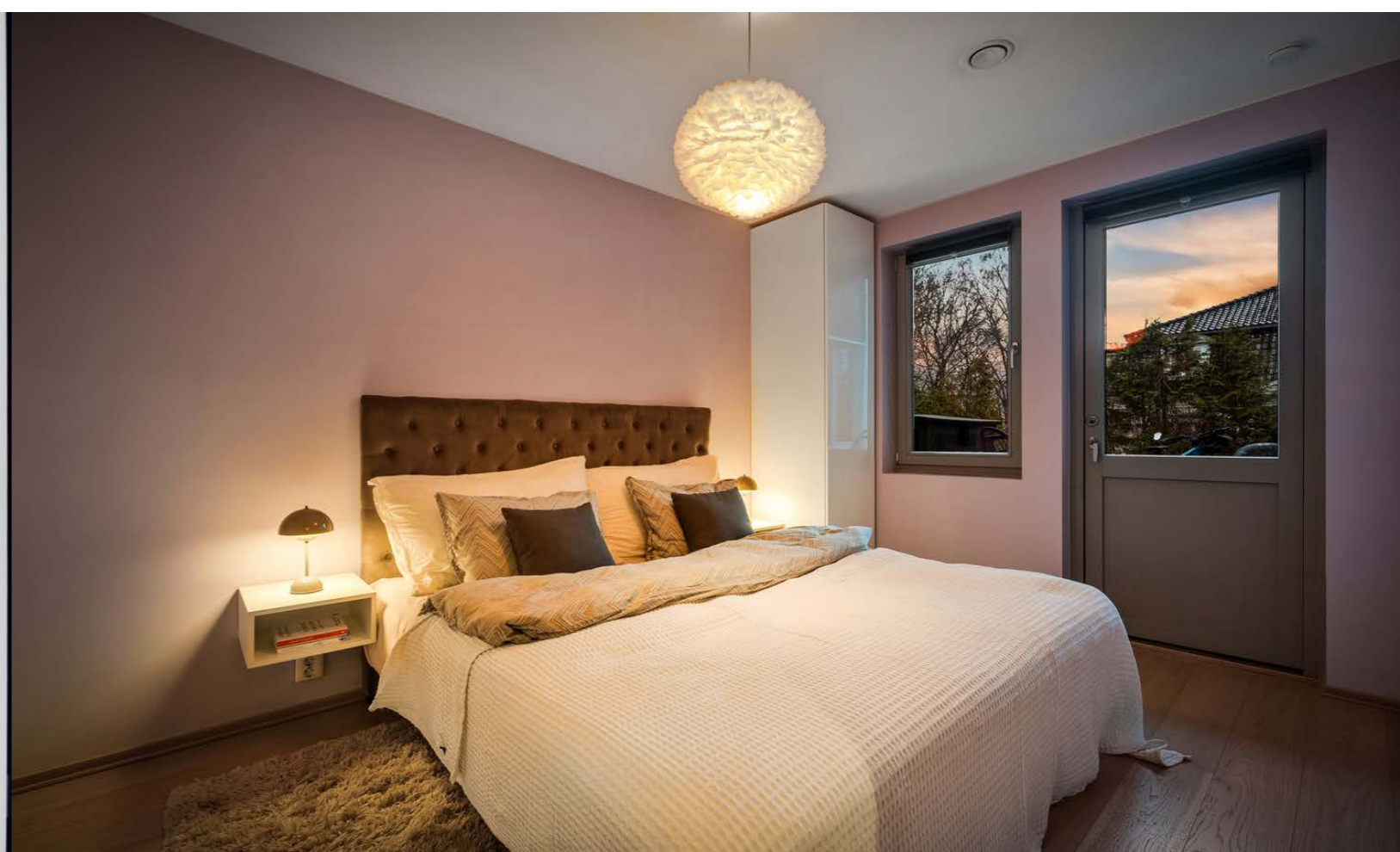
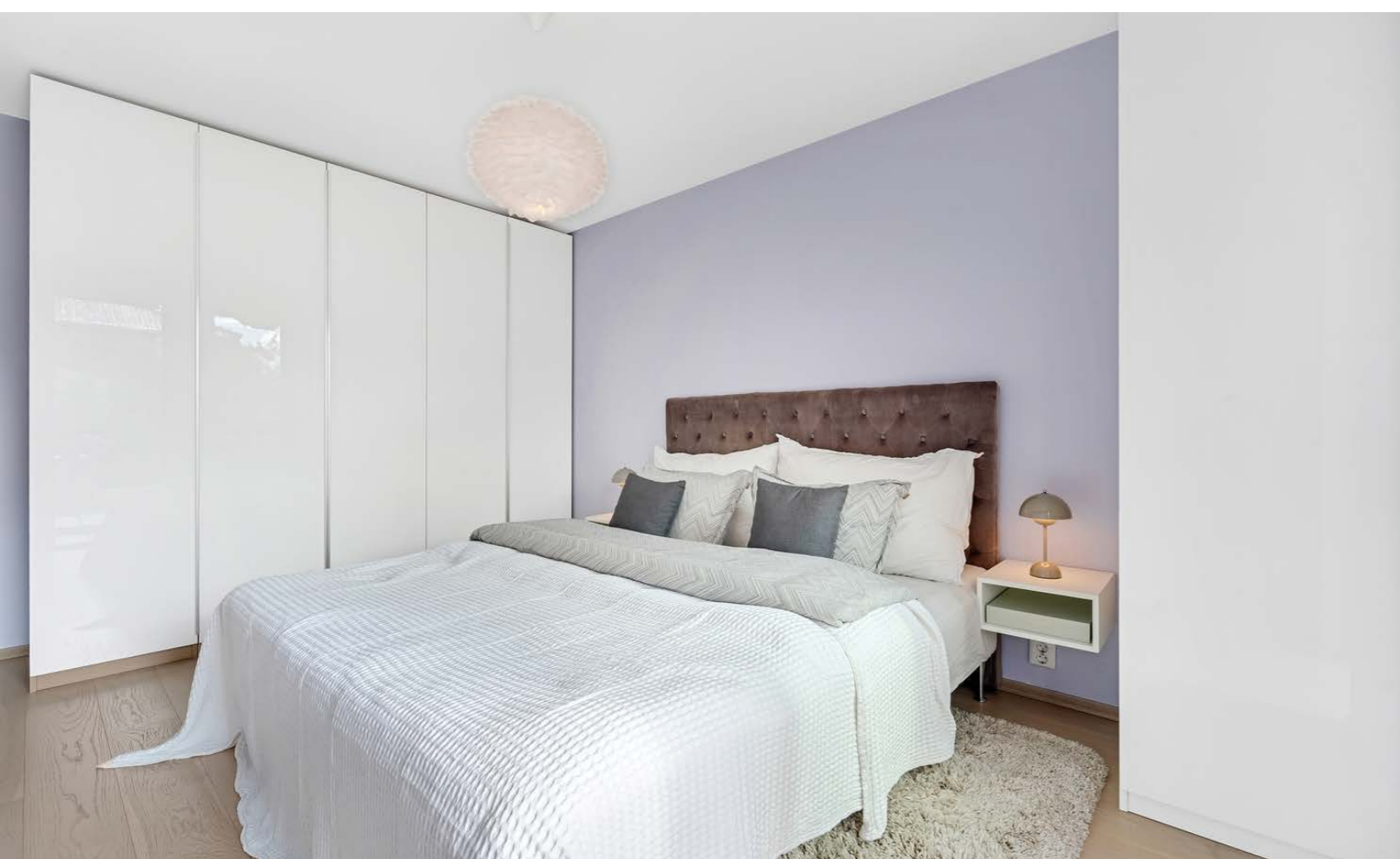






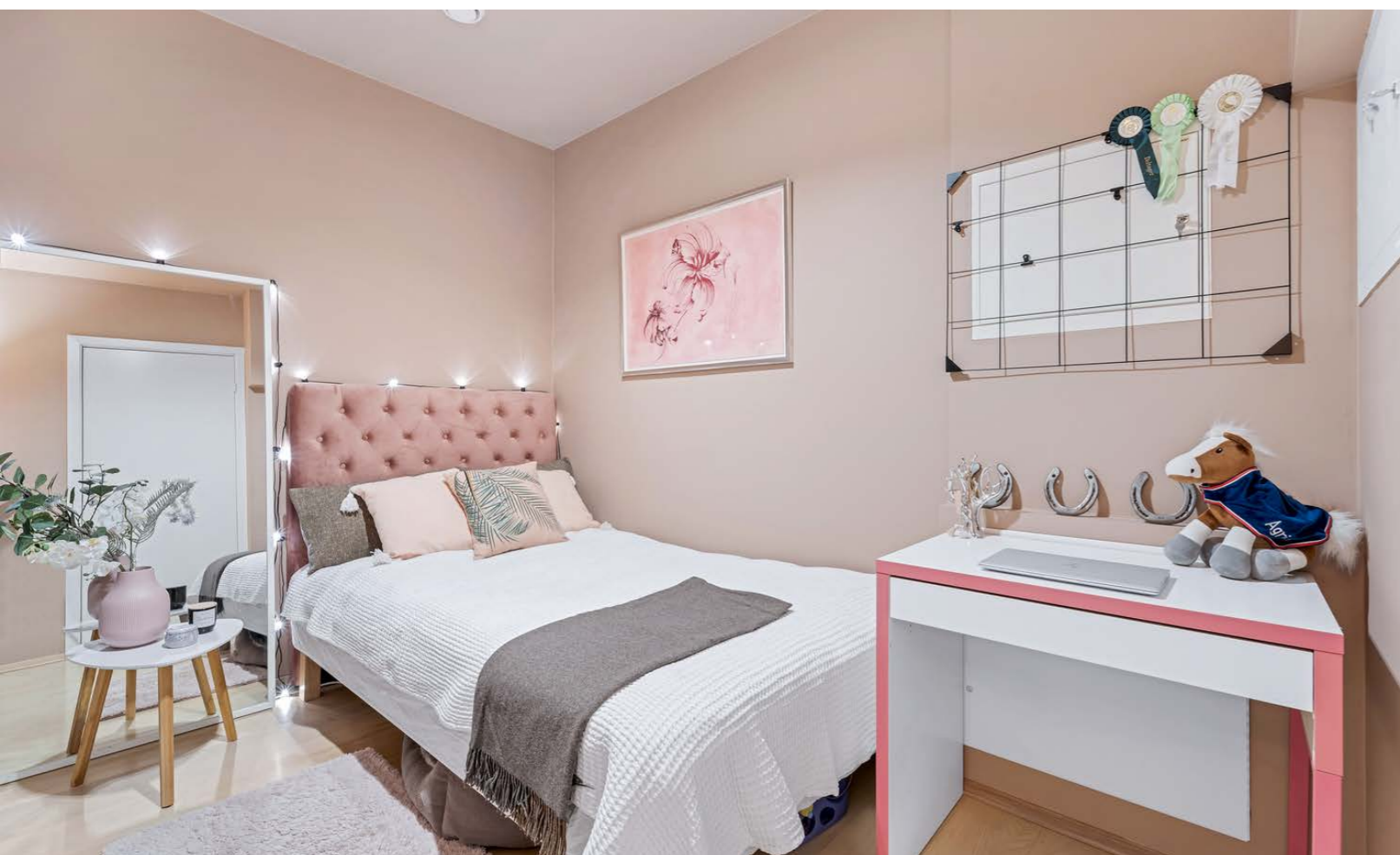














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m² Trapperom/kjellerstue, kjellerom, trimrom, sluse og garasje.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² 2 terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I følge gjeldende måleregler, skal garasje som har innvendig adkomst, medregnes i boligens BRAi. Det bemerkes at av det totale arealet i kjeller på 81 kvm BRAi, utgjør garasjen inkl. delevegg, ca. 32 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2870.4 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med solrik hage. Pent opparbeidet med støttemur og bedd.

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral

beliggenhet på Slemdal. Alle tilbud ligger i umiddelbar nærhet, herunder legesenter, tannlegesenter, fysioterapi med treningssenter, akupunktør, psykolog, hudpleie, massasje og fotterapi. I tillegg dagligvareforretning med posttjenester, apotek, klesbutikk, helsekostbutikk med egen kafé og frisør. Ca. to min. gange til Slemdal stasjon (Holmenkollbanen) og det tar ca. 10 min. til Majorstuen og ca. 14 min. til Nationaltheatret.

En kort spasertur unna ligger Vinderen med flere kaféer, dagligvareforretninger, sushirestaurant, klesforretninger, Plantasjen, bokhandel, Jernia, frisør og legesenter. Kort avstand også til Slemdal og Svendstuen barneskole og Ris og Midtstuen ungdomsskole. Flere barnehager i området. Via Risbekkveien er det kort vei til Skådalen, Nordmarka og Sognsvann, der det er preparerte løyper, fine turstier og sykkelveier. Få minutters gange til "Hemingland" med flott utbygget idrettsanlegg, innendørs og utendørs tennisbaner, baneanlegg m.m.

Et perfekt boligområde for deg som vil bo sentralt, men samtidig stille og tilbaketrukket i barnevennlige omgivelser med nærhet til både idrettsanlegg, private og kommunale barnehager, skole og offentlig kommunikasjon.

Adkomst

Adkomst direkte fra Risalléen. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Divinas, Rishaven menighetsbarnehage og Helenes barnehage.

Skolekrets

Slemdal skole, Svendstuen skole, Vinderen skole, Ris skole, Midtstuen skole, Blindern videregående skole og Persbråten videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til offentlig kommunikasjon med både T-bane og buss som nærmeste bare 200 m unna. T-bane har stop Slemdal med linje 1-2 og buss Slemdal T med linje 1N. Trikk ligger 1, 4km unna fra Rikshospitalet med linje 17 og 18 og tog ved Nydalen stasjon med linje RE30 og R31 ca 5,1 km unna.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Yttervegger i støpte betongelementer. Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie. Støpte betongdekker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Kjøkken: (1) Vask, blandebatteri og avløp fra vask er byttet av eier selv. (2) Avløp fra kjøkkenvask var delvis tett for

flere år siden, samtidig som en pakning var satt på feil av rørlegger. Parketten under kjøkkenbenk er vannskadet.

Det ble benyttet avløpsåpner og det har ikke vært noen problemer etter det.

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

Ja

Beskrivelse:

(1) Det var utettheter rundt/vinduer beslag i sameiet for noen år siden. Et firma gikk over eller byttet beslag ved de fleste vinduene i sameiet. (2) Enkelte leiligheter har hatt fukt i bod/garasje. Vi har ikke vært involvert i dette og har ikke hørt om det på flere år. (3) Det har vært noe fuktproblemer fra takterrasse til toppleilighet, så vidt vi har forstått.

Det står et stilas der, og så venter de på å se om det er blitt tett. Vi har ikke vært involvert i dette heller.

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

Ja

Beskrivelse: Er ikke kjent med noen større sprekker, men mener det over årene har vært noen mindre/kosmetiske sprekker som er tettet og/eller malt over.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse:

(1) Et vindu er blitt byttet av sameiet da deller av bunnen av vindusrammen var rått. Dette ble gjort i forbindelse

bytte av beslag som nevnt ovenfor. (2) Det kan komme noen små sorte maur ca. i mars. De forsvinner av seg selv etter kort tid, når det begynner å bli varmere ute. Vi har ikke vært veldig plaget av dette og har ikke gjort nevneverdig med det.

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

Ja

Beskrivelse: Det var skjeggkre i noen leiligheter for mange år siden (ca. 2018). Det ble engasjert et skadedyrfirma og vi har ikke sett eller hørt om skjeggkre siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

(1) Strom Elektro har lagt opp lader til Elbil i garasjen og stikkontakt ute til markise. (2) Min bror som er elektriker, men ikke installatør, har senere bytte laderen til en annen type. Han har også byttet ut en dimmer til spotter med en vanlig bryter. (3) Jeg har selv koblet vekk et lysarmatur i underetasjen og koblet til en lampe. Lysarmaturet var ikke festet i en "hurtigkobling" som er i nyere takpunkter. Jeg har også byttet ut et koblingspunkt for taklampe med en annen type. (4) Det foreligger samsvæserklæring på det som er gjort av Storm Elektro, ref. neste spørsmål.

Arbeid utført av Storm Elektro

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

Ja

Beskrivelse: Jeg mener å huske at Elvia e.l. hadde kontroll på det elektriske fellesanlegget for flere år siden.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easee (32A)

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

(1) Jeg har utvidet markterassene selv i 2015/2016. Bakken/grunnen/plenen har sunket litt siden bygget var ferdig, og det er noe svikt i terrassen. Terrassen kan med fordel understøttes på nytt enkelte steder. (2) Jeg har ikke oversikt over alt som måtte være gjort i regi av sameiet på terrasse/garasje/tak/fasade på fellesarealer eller hos andre gjennom årene. Vaktmester har sikkert gjort noe, utbygger gjorde sikkert noe de første årene etter at bygget var ferdig, vindusbeslag er som nevnt skiftet, m.m.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse:

Bruken av underetasje/kjeller har endret seg noe mens vi har bodd her. Underetasje/kjeller benyttes i

dag til kontor, tv-stue, soverom og treningsrom. I tegningene hos kommunen er alt ett stort rom. Vegger etc. er imidlertid satt opp av utbygger og var slik da jeg kjøpte leiligheten. Jeg har lagt gulvbelegg på det som benyttes som treningsrom og parkett på det som benyttes som soverom. Soverommet er ikke godkjent som soverom, da det ikke er vinuder. Hva som ellers eventuelt er godkjent eller ikke godkjent bruk av underetasje/kjeller vet jeg ikke.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Beskrivelse: Kommunen arbeider med en områderegulering for Slemdalsområdet.

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

Ja
Beskrivelse:
Nei, men som nevnt har det så vidt vi har fortsatt vært noe fuktproblemer fra takterrasse til toppleilighet og det står et stilas der uten at det har vært registrert noe arbeid der på lang tid. Vi har ikke fått noe informasjon om at dette vil medføre ekstrakostnader for den enkelte sameier, men umulig er det vel ikke.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre

boliger)?

Ja

Beskrivelse: Som nevnt ovenfor var det skjeggkre i flere leiligheter for noen år siden.

Innhold

Velkommen til Risalléen 34B!

Leiligheten har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet på Slemdal. Alle tilbud ligger i umiddelbar nærhet, herunder legesenter, tannlegesenter, fysioterapi med treningscenter, akupunktør, psykolog, hudpleie, massasje og fotterapi. Her er det kort vei til dagligvareforretninger med posttjenester, apotek, klesbutikk, helsekostbutikk med egen kafé og frisør.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom i 1 etasje. I kjeller er det trapperom/kjellerstue, soverom, trimrom, sluse og dobbelgarasje. I tillegg er det to markterrasser på 29 m² og 6 m².

Lys og fin 1. etasje med lyse overflater og gjennomgående parkett. Det er rikelig med vinduer som gir mye naturlig lys. Kjøkkenet har hvite fronter i høyglans med integrerte kvalitetshvitevarer og godt med skaplass. Det er flislagt bad med varmekabler i gulv, dusj på vegg med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra stuen er det utgang til stor terrasse på hele 29 m² hvor deler av terrassen er overbygd. Med varmelampe i taket er dette perfekt plass å nyte sene kvelder i varmen! God plass til spisegruppe og grill også. Etasjen har to soverom, hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, rikelig med skaplass og utgang til terrasse på 6 m² som fungerer ypperlig for å nyte frokosten i ro og fred.

Soverom 2 fungerer fint som gjesterom, barnerom eller kontor.

Kjelleren har god takhøyde på 2,55 m og det er eget sluserom fra dobbelgarasjen til kjeller med gode muligheter for hylleplass og klesoppheng. I dag blir kjelleren utnyttet som kjellerstue med tv og datamaskin/kontorplass, et soverom og et trimrom. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold og denne bruken er ikke byggemeldt eller godkjent. Se vedlagt tilstandsrapport for mer info rundt dette.

Leiligheten kan skryte av:

- 2 soverom
- 2 markterrasser på 29 m² og 6 m²
- Doppelgarasje i lukket anlegg m/lader
- Stor kjellerstue med mye potensial
- Gjennomgående parkett
- Ingen gjenboere
- Vannbåren varme
- Lyst og fint bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Flott kjøkken med integrerte kvalitetshvitevarer
- Fiber internett inkl. i felleskostnadene
- A-konto fyring/varmtvann inkl.

La oss så høre med de som kjenner leiligheten best, nemlig selgerne.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2015.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det var summen av alle kvalitetene ved leiligheten og området som var avgjørende.

Hvorfor skal dere flytte?

I løpet av ni år har vi gått fra tre til fem personer i familien, og skulle gjerne hatt noen flere soverom.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Leiligheten ligger høyt og luftig med litt utsikt over byen. Det er tilnærmet ingen gjenboere og leiligheten oppleves som usjenert og fredelig. Det er hyggelige naboer og et godt miljø.

Leiligheten er av nyere dato, og med bergvarme og vannbåren varme holdes leiligheten varm og god med lave fyringsutgifter. Det er en fin og praktisk planløsning, og det godt med garderobeplass i gangen og på soverommet. Dobbeltgarasjen med elbil-lader og direkte inngang til leiligheten gir bekymringsfri og "tørreskodd" parkering og lading, og også godt med lagringsplass. Skal en ut å kjøre, slipper en køen i Slemdalskrysset i rush-tiden siden leiligheten ligger på nedsiden av krysset. En kan også kjøre ut via Vinderen eller Smestad.

Det er kort vei til det meste. Det er to - tre minutters gange til T-banen, og enda kortere til Copp Extra, eller Kiwi. Holmendammen, Heming idrettsanlegg, skoler og barnehager er "rett utenfor døren". Også Vinderen med butikker, caféer, Baker Hansen, Vinderen Blomser og diverse servicetilbud er en liten gåtur unna. Det er kort avstand til skog og natur, og mange turmuligheter, for eksempel fra Gaustad, Midtstuen, Vettakollen og Frognerseteren. Sognsvann er også bare en liten jogge- eller sykkeltur unna.

Vi vil savne alt dette, og det er vanskelig å finne et nytt sted å bo som har alt som vi har satt pris på ved denne leiligheten. Vi planla egentlig å flytte for flere år siden, men har utsatt flyttingen flere ganger og blitt værende da vi trives veldig godt her.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om sommeren er hagen er lun, varm fredelig og frodig. Det vokser bringebær langs gjerdet, det er rikt fugleliv, masse ekorn som spiser fra ekornmateren og rådyr kommer stadig på besøk. Plenen klippes av robotgressklipperen Josefine som vi har sammen med naboen.

På terrassen er det god plass til å spise, nyte solen, grille og slappe av. Sommeren forlenges vår og høst på den overbygde delen av terrassen med terrassevarmer i taket.

På vinteren er det godt med snø og kort vei til Marka og Tryvann. For de minste er det også godt med ski- og akemuligheter i umiddelbar nærhet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lun, koselig og sjelden.

Standard

Vinduer:

Vinduer fra byggeåret, med 3-lags isolerglass.

Balkongdør:

Balkongdør fra byggeåret med 3-lags isolerglass.

Himling:

Malte flater.

Gulv:

I hovedsak parkett. Løstliggende vinylbelegg oppe på betonggulv i trimrom i kjeller.

Vegger:

Malte flater.

Ytterdører:

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 30 dB

klassifisert dør. Dører til slus og til garasje.

Brannklassifisert dør. Dobbel leddport til garasjen.

Innerdører:

Hvite/glatte innerdører.

Terrasse 1:

Utgang fra stuen til terrasse i trekonstruksjon.

Terrassen er på ca. 29 kvm. Utelampe og stikkontakt. Det er montert terrassevarmer.

Tilkobling til stikkontakt. Det er montert en stor terrassemarkise. Tilkobling via stikkontakt.

Terrasse 2:

Utgang fra hovedsoverom til terrasse i trekonstruksjon. På ca. 6 kvm.

Bad:

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Malte flater i himling. Innfelte downlights. Rør i rør opplegg. Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Hvite/høyglansede fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Rør i rør opplegg. Oppvaskmaskin, Stekeovn/koketopp, kombiskap og Micro- ovn er integrert. Ventilator.

Trapper:

Innvendig vange-trapp til kjeller. Trapp i trekonstruksjon. Malte vanger og rekkverk. Eik i trinn.

Rør-opplegg og fordelerskap:

Rør i rør opplegg. Det er ett fordelerskap i bad i 1. etg. og ett i kjeller. Dette er plassert i soverom i

kjeller.

Vannbåren varme:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Sameiet har berg-varme.

Varmtvannsbereder:

Felles varmtvann i sameiet.

Ventilasjon

Balansert avtrekksventilasjon: Tilluft og avtrekk fra felles ventilasjons-system. Styringsenhet i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegg: I hovedsak fra 2013. Det er montert el-bil lader. Selger har samsvarserklæring for dette.

Det er montert utvendig stikkontakt. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for dette. Lampe i soverom i kjeller er koblet opp av selger. Selger opplyser at strøm til micro-ovn er via skjøteledning.

Info fra takstmann:

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Kjellerstue og soverom har ikke dagslys, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. Opprinnelig var kjeller byggemeldt med et kjeller-rom, og sluse til garasje. Den er senere innredet til dagens bruk med kjellerstue, soverom og trimrom.

Det er ikke søkt om bruksendring for disse arealene. Da det ikke er vinduer i kjeller, vil dagens bruk ikke bli godkjent ved en evt. søknad.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Terrasser og plattinger på terreng

-Terrasse 1

-Terrasse 2

Kjøkken

-Automatisk vannstopper

-Gulv under innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg

-Rør-opplegg og fordelerskap

For komplett oversikt over tilstandsgrader se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg følgende:

Veggmontert router over speil i gang
Innredning og hyller i gang/sluse til garasje
Innredning i garderobeskap fra IKEA
Forskjellige lamper i tak
Stor putekasse og redskapbod i plastikk
Garasjehyller medfølger ikke

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Selger tar med seg følgende:
Frittstående fryseskap

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på fiber via Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Dobbelgarasje bak egen garasjeport i eget anlegg.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer

37150711

Diverse

Alle seksjoner har en eller flere garasjeplasser som tilleggsdel. Enkelte garasjeplasser er bak egen garasjeport.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Formuesverdi primær

Kr 2 271 452

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 631 517

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

158/1690

Felleskostnader inkluderer

Månedlige kostnader:

Kollektiv avtale fiber kr 479,00

Akonto fyring kr 942,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 4 536,00

I tillegg dekker også felleskostnader vaktmestertjenester, styrehonorar, kommunale avgifter, vedlikehold, felles forsikring og generell drift av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5957

Andel fellesformue

Kr 8 984

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Risalleen 34

Organisasjonsnummer

913908384

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Risalléen 34 og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 453 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. oktober 2013.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2022 var kr - 39 137,-

Budsjett for 2023 var kr 49 336,-

Disponible midler pr 31.12.22 var kr 173 327,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 453, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/35/453/7:

17.01.1942 - Dokumentnr: 548 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1942 - Dokumentnr: 10102 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1943 - Dokumentnr: 6641 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 12765 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

ANG KJELLER

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2001 - Dokumentnr: 29610 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver Nils Røhnebæk

gjelder midlertidig rettighet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2009 - Dokumentnr: 642439 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Risalleen godkjennes inntil videre i sin nåværende

bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn

til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2013 - Dokumentnr: 864250 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 158/1690

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.03.15.

VEDR. BRUK AV KJELLER:

Opprinnelig var kjeller byggemeldt med et kjeller-rom, og sluse til garasje.

Den er senere innredet til dagens bruk med kjellerstue, soverom og trimrom.

Det er ikke søkt om bruksendring for disse arealene.

Da det ikke er vinduer i kjeller, vil dagens bruk ikke bli godkjent ved en evt. søknad.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan

være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av

rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor

være

beskrevet som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for denne bruken.

Så at det står f.eks. soverom i rapporten, vil ikke si det samme som at de er godkjent til bruken.

Kjellerstue og soverom har ikke dagslys, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

VEDR. AREALER:

I følge gjeldende måleregler, skal garasje som har innvendig adkomst, medregnes i boligens BRAi.

Det bemerkes at av det totale arealet i kjeller på 81 kvm BRAi, utgjør garasjen inkl. delevegg, ca. 32 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.03.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på iet område regulert hovedsaklig til boligformål.

S-2864 Bolig m.tilh. anlegg.

Pågående plansak 201510841 er områdereguleringsplan for Slemdal. Først opprettet i 2015. For mer info se oslo kommunes sider "planinnsyn".

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 490 000 Prisantydning

Omkostninger
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
287 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

288 490 Omkostninger totalt
298 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
301 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 778 490 Totalpris. inkl. omkostninger
11 788 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 791 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,5 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 890,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Ansvarlig megler

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

17.09.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr: 35 Bnr: 453 Snr: 7

Rune Kristiansen Takst AS
Risalléen 34 B. Seksjon 7. Oppdrag 24035



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømmermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRANP-rom/Srom, vil innemøbler og sjaker/sjerper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 848599

Opprettet: 11.04.2024

Utskrift: 19.04.2024



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid;eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det er behov for tiltak;eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse;eller
- Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader;eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet;eller
- Det er fare for liv og helse;eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygningssakkyndig - Rune Kristiansen



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
19 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Balkongdør

Vinduer og ytterdører - Entredør

Vinduer og ytterdører

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takflater.

Veggflater.

Gulvflater.

Innerdører

Kjøkken

Innredning

Komfyrvakt

Ventilator

Rør-opplegg

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
5 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasse 1

Terrasse 2

Kjøkken

Automatisk vannstopper

Gulv under innredning.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg

Rør-opplegg og fordelerskap

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ole Magnus Karlsen Rekvirent dato: 11.04.2024

Besiktigelse

Til stede: Ole Magnus Karlsen Besiktigelsesdato: 11.04.2024

Kommentarer

Oppdrag: 24035

Matrikelopplysninger

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
0301	35	453	7

Adresse: Risalléen 34 B, 0776 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ole Magnus Karlsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Kommentar
Egenerklæring	Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Eier	Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører	Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Byggeår	I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
2013	Byggeår i følge EDR.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Kommentar til bygninger på eiendommen

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 2013.

Grunnmur i støpt betong.

Yttervegger i støpte betongelementer.

Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpte betongdekker.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etg.	71	71	
Kjeller	81	49	32
Sum:	152	120	32

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etg.	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Kjeller	Trapperom/kjellerstue, soverom, trimrom, og sluse.	Garasje

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Rune Kristiansen
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 11.04.2024
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Utskrift: 19.04.2024
Telefon: 90923760



Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Rune Kristiansen
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 11.04.2024
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Utskrift: 19.04.2024
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	71			35
Kjeller	81			
Sum:	152	0	0	35
Sum BRA:	152			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.			2 terrasser
Kjeller	Trapperom/kjellerstue, soverom, trimrom, sluse og garasje.			

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 255 cm.

1. etg. måles til 70,5 kvm. som rundes opp til 71 kvm.

VEDR. BRUK AV KJELLER:

Opprinnelig var kjeller byggemeldt med et kjeller-rom, og sluse til garasje.

Den er senere innredet til dagens bruk med kjellerstue, soverom og trimrom.

Det er ikke søkt om bruksendring for disse arealene.

Da det ikke er vinduer i kjeller, vil dagens bruk ikke bli godkjent ved en evt. søknad.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling/rombeskrivelse ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for denne bruken.

Så at det står f.eks. soverom i rapporten, vil ikke si det samme som at de er godkjent til bruken.

Kjellerstue og soverom har ikke dagslys, og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

VEDR. AREALER:

I følge gjeldende målereglene, skal garasje som har innvendig adkomst, medregnes i boligens BRAi.

Det bemerkes at av det totale arealet i kjeller på 81 kvm BRAi, utgjør garasjen inkl. delevegg, ca. 32 kvm.

Seksjonsbegjæringen blir ikke vurdert ved oppmåling av leilighetens areal.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer

Vinduer fra byggeåret, med 3-lags isolerglass.
Ett vindu er byttet av sameiet i følge eier.

Er det registrerte avvik for innsettsdetaljer med beslag og ytre tetting: Nei.

TG 1

Balkongdør

Balkongdør fra byggeåret med 3-lags isolerglass.

Er det registrerte avvik for innsettsdetaljer, beslag og ytre tetting: Nei.

Vinduer og ytterdører Entredør

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 30 dB klassifisert dør.

Er det avvik på innsettsdetaljer og tetting: Nei, så langt jeg kan se visuelt, er det ikke avvik.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.

Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Dør til garasje.

Dører til slus og til garasje. Brannklassifisert dør.

Garasjeport.

Dobbel leddport til garasjen.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasse 1

Utgang fra stuen til terrasse i trekonstruksjon.
Terrassen er på ca. 29 kvm.

Utelampe og stikkontakt.
Det er montert terrassevarmer. Tilkobling til stikkontakt.
Det er montert en stor terrassemarkise. Tilkobling via stikkontakt.
Markisen har kun normal brukslitasje.

Årsak / Konsekvens:

Terrasegulv har kun normal brukslitasje.

Det er litt høydeforskjell/skjevhet på deler av terrassen.
Det er noe gyng/svikt i ytre del av terrassen.

Årsak: Dette har oppstått da grunnen har sunket noe, i følge eier.

TG 2

Terrasse 2

Utgang fra hovedsoverom til terrasse i trekonstruksjon.
På ca. 6 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Denne terrassen heller noe utover, og har skjevhet.

Årsak: Dette har oppstått da grunnen har sunket noe, i følge eier.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2013.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser.

Er vindu/dør plassert i våtsone: Nei.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater. Innfelte downlights.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Rennesluk i dusj.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.å

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra byggeåret.

Veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.
Membranens alder: Fra byggeåret.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.

Alder: Fra byggeåret.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra tilstøtende soverom
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takflater.

Malte flater.

TG 1

Veggflater.

Malte flater.

TG 1

Gulvflater.

I hovedsak parkett.
Løstliggende vinylbelegg oppe på betonggulv i trimrom i kjeller.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Byggningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 1

Innerdører
Hvite/glatte innerdører.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Fronter: Hvite/høyglansede fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskum: Nedfelt oppvaskum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Micro- ovn.
Kjøleskap.
Ventilator.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 2

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

På generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

TG 1

Ventilator

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

TG 1

Rør-opplegg

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Sjekk vanntrykk: Ok.

TG 2

Gulv under innredning.

Det har tidligere vært en liten lekkasje fra rør-opplegg under oppvaskum.

Årsak / Konsekvens:

Det er blitt noe skade på parkett under skapinnredningen.
Da dette ligger skjult under innredningen, blir dette vurdert til TG-2.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje-skiller i støpt betong.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Byggningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendig vange-trapp til kjeller.
Trapp i trekonstruksjon.
Malte vanger og rekkverk.
Eik i trinn.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate

Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Ja. Rom i kjeller har ikke dagslys.

Takhøyde

Er det avvik i forhold til takhøyde under 220 cm? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det ble gjort Radon-vurderinger da bygget ble oppført.

Det anbefales å utføre Radon-målinger.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2

Rør-opplegg og fordelerskap

Rør i rør opplegg. Det er ett fordelerskap i bad i 1. etg. og ett i kjeller. Dette er plassert i soverom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Kjeller: Hvor er fordelerskap plassert: Inne i dagens soverom.

Bli lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Nei. Det blir ført direkte til avløp.

Fordelerskap har avrenning inn i dagens trimrom.

Dette rommet her ikke sluk, og det ser ut til at det avrennings-rør fra fordelerskap føres rett til avløp.

Med denne løsningen vil det ikke bli bygningskade av en evt. lekkasje.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Men lekkasjer vil heller ikke bli lett oppdaget. Dette skal vurderes med TG-2.

Alder på rør-opplegg: Fra byggeåret 2013.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Sameiet har berg-varme.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Varmtvannsbereider

Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert avtrekksventilasjon:
Tilluft og avtrekk fra felles ventilasjons-system.

Styringsenhet i kjeller.

Det har vært rens av kanaler i følge eier.
Filter byttes regelmessig.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sikringssskap med automatsikringer.
El-anlegg: I hovedsak fra 2013.

Det er montert el-bil lader. Selger har samsvarserklæring for dette.
Det er montert utvendig stikkontakt. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.

Lampe i soverom i kjeller er koblet opp av selger.
Selger opplyser at strøm til micro-ovn er via skjøteledning.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		2013.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Selger opplyser: Min bror som er elektriker, men ikke installatør, har senere byttet laderen til en annen type. Han har også byttet ut en dimmer til spotter med en vanlig bryter. Jeg har selv koblet vekk et lysarmatur i underetasjen og koblet til en lampe. Lysarmaturet var ikke festet i en "hurtigkobling" som er i nyere takpunkter. Jeg har også byttet ut et koblingspunkt for taklampe med en annen type.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Hele anlegget i 2013. Det er montert stikkontakter ute. Det er montert el-bil lader.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		2013.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Jeg mener å huske at Elvia e.l. hadde kontroll på det elektriske fellesanlegget for flere år siden.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)	Nei	

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke aktuelt. Det er vannbåren gulvvarme.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke kan utføre kontroll/vurdering av el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Nytt el-anlegg i hovedsak fra 2013.

Det er ikke opplyst om kjente feil ved el-anlegget.

Lampe i soverom i kjeller er koblet opp av selger.

Selger opplyser at strøm til micro-ovn/kjøleskap i kjøkken er via skjøteledning.

Enkelte mindre arbeider er utført ved egeninnsatts, samt av elektrikker som ikke er installatør.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Risalléen 34 B

0776 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 453 Snr.: 7

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Er det montert brannsluknings-utstyr: Ja. Det er monteret slokke-apparat.

Er det montert røykvarslere: Ja.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det brann tekniske anlegget

Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Er det påvist avvik i forhold til krav til lyd-skille mellom boenheter: Nei.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branscelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Signatur

Signatur

OSLO - 19.04.2024

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240061	
Selger 1 navn	
Ole Magnus Karlsen	
Gateadresse	
Risalléen 34B	
Poststed	Postnr
OSLO	0776
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OMK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Initialer selger: OMK

2

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	(1) Jeg har utvidet markerassene selv i 2015/2016. Bakken/grunnen/plenene har sunket litt siden bygget var ferdig, og det er noe svikt i terrassen. Terrassen kan med fordel understøttes på nytt enkelte steder. (2) Jeg har ikke oversikt over alt som måtte være gjort i regi av sameiet på terrasse/garasje/tak/fasade på fellesarealer eller hos andre gjennom årene. Vaktmester har sikkert gjort noe, utbygger gjorde sikkert noe de første årene etter at bygget var ferdig, vindusbeslag er som nevnt skiftet, m.m.
Arbeid utført av	-

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Bruken av underetasje/kjeller har endret seg noe mens vi har bodd her. Underetasje/kjeller benyttes i dag til kontor, tv-stue, soverom og treningsrom. I tegningene hos kommunen er alt ett stort rom. Vegger etc. er imidlertid satt opp av utbygger og var slik da jeg kjøpte leiligheten. Jeg har lagt gulvbelegg på det som benyttes som treningsrom og parkett på det som benyttes som soverom. Soverommet er ikke godkjent som soverom, da det ikke er vinuder. Hva som ellers eventuelt er godkjent eller ikke godkjent bruk av underetasje/kjeller vet jeg ikke.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse	Kommunen arbeider med en områderegulering for Slemdalsområdet.
-------------	--

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Nei, men som nevnt har det så vidt vi har fortsatt vært noe fuktproblemer fra takterrasse til toppleilighet og det står et stilas der uten at det har vært registrert noe arbeid der på lang tid. Vi har ikke fått noe informasjon om at dette vil medføre ekstrakostnader for den enkelte sameier, men umulig er det vel ikke.
-------------	---

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Som nevnt ovenfor var det skjeggkre i flere leiligheter for noen år siden.
-------------	--

Document reference: 1007240061

Document reference: 1007240061

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Magnus Karlsen	c78973551449a0a7f84c387 15e9cee52023ef747	17.04.2024 13:13:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

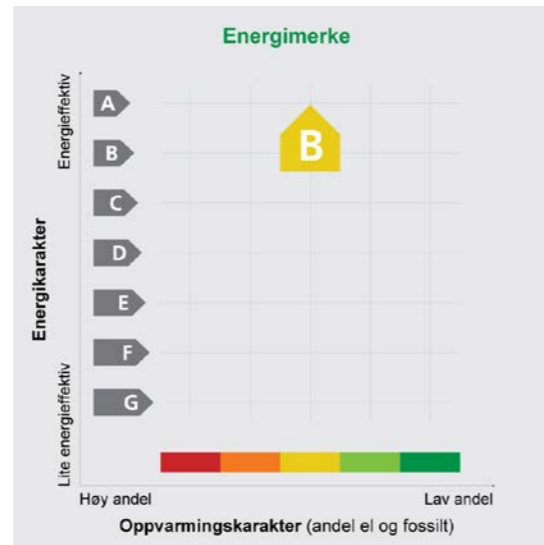
Document reference: 1007240061

Document reference: 1007240061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Risalléen 34 B
Postnr	0776
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	453
Seksjonsnr.	7
Festnr.	
Bygn. nr.	300169578
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1372658
Dato	21.03.2022

Innmeldt av Ole Magnus Karlsen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Risalléen 34 B

Postnr/Sted: 0776 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 21.03.2022 14:36:28

Energimerkenummer: A2022-1372658

Ansvarlig for energiattesten: Ole Magnus Karlsen

Energimerking er utført av: Ole Magnus Karlsen

Gnr: 35

Bnr: 453

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 300169578

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

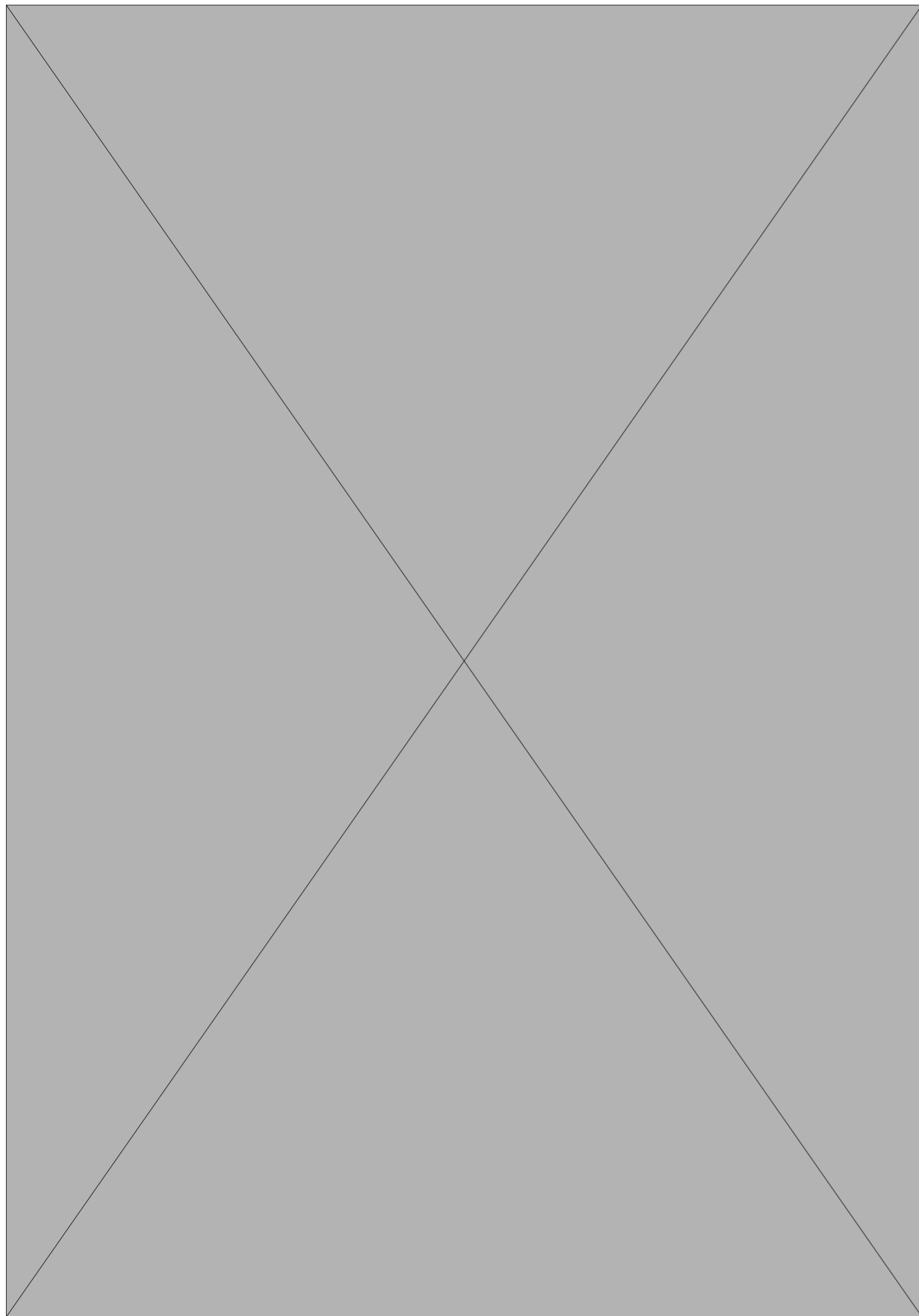
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

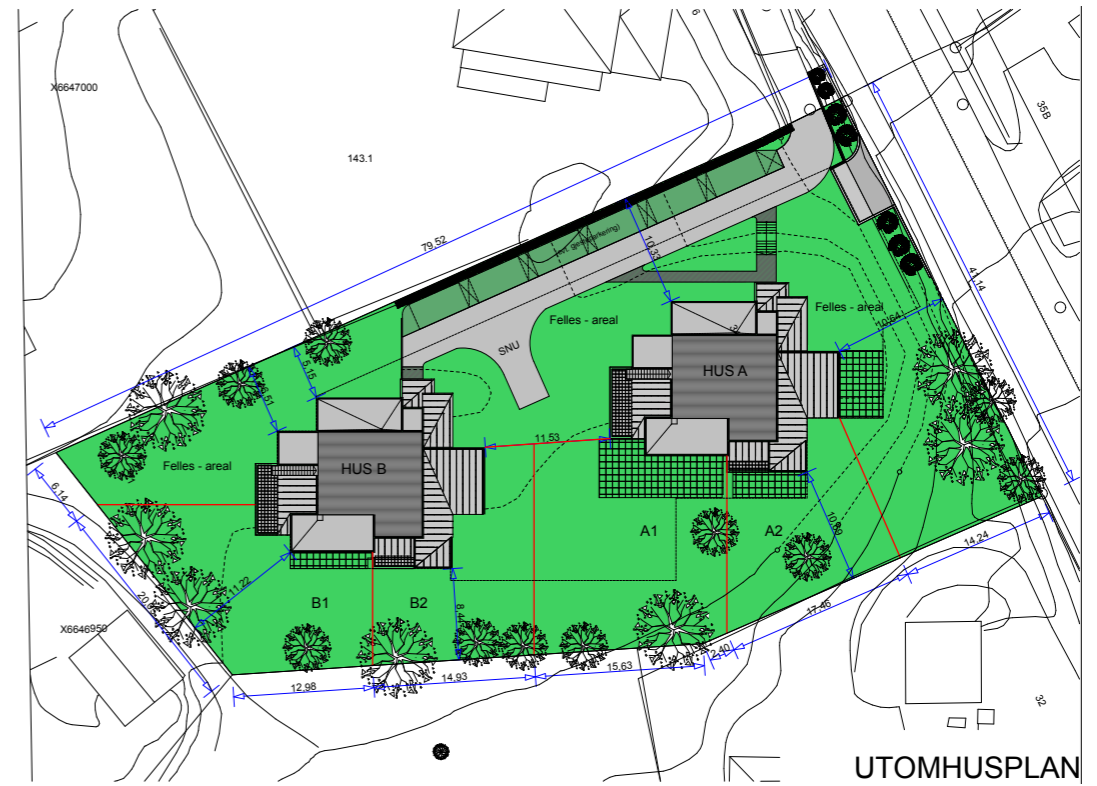
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Utomhusplan



UTOMHUSPLAN

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/453/0/7	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Risalléen 34B 0776 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 648,00
Fakturamottaker:	Karlsen Ole Magnus Risalléen 34b 0776 OSLO		
Eiernavn:	Karlsen Ole Magnus	Totalt	NOK 4 648,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 648,00
Totale avgifter	4 648,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Midtveien 53 H0402
0598 OSLO**Bekreftelse på formuesverdi:****Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 35 Bnr 453 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Risalléen 34B, 0776 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:Som primærbolig: kr 2 271 452
Som sekundærbolig: kr 8 631 517

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Marianne Nordgreen

Mobil: 97518741

E-post: marianne.nordgreen@icloud.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Det er påvist skjeggkre i bygget. Sameiet har skadedyrsforsikring og tiltak er iverksatt i regi av forsikringen.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Alle seksjoner har en eller flere garasjeplasser som tilleggsdel. Enkelte garasjeplasser er bak egen garasjeport.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller,

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://enqvist.no/>

regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET RISALLEEN 34

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 20. mai 2014
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Endret på ordinært årsmøte den 30. april 2019.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Risalléen 34 og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 453 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. oktober 2013.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten skal vedtektsfestes og kan være inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25.

2.3.4 Situasjons/utomhusplan

Utvendige fellesarealer fordeles etter situasjons/utomhusplan datert: 13.12.11 som definerer hvilke arealer den enkelte seksjon har "eksklusiv bruksrett" til.

For opphevelse og/eller endringer av punkt 2.3.4 kreves det full enighet mellom seksjonseierne, det vil si 100% enighet.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheter, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenheters sikringskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheter oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheter er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til utearealer skal vedlikeholde disse slik at tomten gir et helhetlig uttrykk. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fordeling av fellesutgifter skal skje etter justert fordelingsbrøk. Teller i justert fordelingsbrøk består av arealet for seksjonens hoveddel pluss 30 % av kjellerarealer (tilleggsdel) tilhørende hver seksjon slik disse er oppgitt i vedlegg 2. Ikke innbygde garasjeplasser er lagt til kjellerarealet med 10 kvadratmeter per plass. Nevner i brøken er summen av telleren for alle seksjoner. For oppvarming innbetales a konto i henhold til samme brøk, men avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. Kostnader ved grunnpakke for kabel TV/Fiber som faktureres etter stykkpris fordeles likt.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30).

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet jf. Eierseksjonsloven § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning/årsrapport.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av

årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7.3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen skal sendes forretningsføreren.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 eller § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke pliktig til å ha ekstern revisor (registrert eller statsautorisert) men må i så tilfelle ha intern revisor (sameier).

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 til vedtekter for Risalléen 34 datert 30.04.2019

Fordeling av fellesutgifter

Vekt tilleggsdel 30 %

Seksjon	HUS	BRA hoveddel*	Tilleggsdel inkl. p-plass	SUM BRA*	Justert fordelingsbrøk*
1	A1	105,6	91,6	197,2	133,1
2	A2	69,4	85,3	154,7	95,0
3	A3	97,5	28,3	125,8	106,0
4	A4	74,7	28,3	103,0	83,2
5	A5	183,4	72,8	256,2	205,2
6	B1	106,5	101,9	208,4	137,1
7	B2	69,4	85,4	154,8	95,0
8	B3	98,0	25,0	123,0	105,5
9	B4	74,7	30,1	104,8	83,7
10	B5	183,4	156,8	340,2	230,4
		1 062,6	705,5	1 768,1	1 274,3

*BRA hoveddel skal kontrollmåles av utbygger, og brøken skal oppdateres med riktig areal for hoveddel etter denne oppmålingen i henhold til vedtak i konstituerende sameiermøte 20.05.2014. Etter oppmåling skal tabellen korrigeres og vedlegges vedtektene som vedlegg 2.

Vedlegg 2 til vedtekter for Risalléen 34 datert 30.04.2019

Fordeling av fellesutgifter etter kontrollmåling av areal

Vekt tilleggsdel 30 %

Seksjon	HUS	BRA hoveddel	Tilleggsdel inkl. p-plass	SUM BRA	Justert fordelingsbrøk
1	A1	105,6	91,6	197,2	133,1
2	A2	69,6	83,3	152,9	94,6
3	A3	98,0	28,8	126,8	106,6
4	A4	75,0	30,0	105,0	84,0
5	A5	180,0	73,0	253,0	201,9
6	B1	104,8	104,0	208,8	136,0
7	B2	70,0	85,0	155,0	95,5
8	B3	98,0	29,0	127,0	106,7
9	B4	75,0	30,0	105,0	84,0
10	B5	172,3	173,8	346,1	224,4
		1 048,3	728,5	1 776,8	1 266,9

Til seksjonseiere i Boligsameiet Risalléen 34

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, beck-larsen@enqvist.no, eller gis på slippen bakerst.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Risalléen 34

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 19. april 2023 kl. 17:30
Sted: Risalléen 34 hos Gaarud/Aarflot

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo den 3. april 2023
på vegne av styret i Boligsameiet Risalléen 34

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marianne Nordgreen
Styremedlem	Nanna Gaarud
Styremedlem	Siv Hallgren
Varamedlem	Kirsti Stokland (fratrådt)

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sven Ove Beck-Larsen.

Sameiets interne revisor er Bjørg Ven.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner.

Boligsameiet Risalléen 34 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913908384 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83065205.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringssselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022

Styret hadde i 2022 fem styremøter. I tillegg har styret løpende kontakt.

Styret har blant annet arbeidet med eller gjennomført følgende saker:

- Vask av garasje
 - Vaktmestertjenester AS tiltrådt som nytt vaktmesterselskap i April
 - Et vindu skiftet i seksjon 6 i hus B
 - Porten mot Frognerseterveien reparert
 - Service på teknisk rom utført 22.4.22
 - Ny sirkulasjonspumpe installert. Ekstrainnbetaling fra sameierne
 - Styret besluttet 25.05.22 å heve strøminnbetalinger med 50.000 fordelt på sameierne pga høy pris
 - Dugnad som var planlagt 10. mai ble avlyst pga dårlig vær. Div arbeidsoppgaver gjennomført andre dager.
 - Div. arbeid i hagen og garasjen
 - Service på sirkulasjonspumpen gjennomført i oktober
 - Pga prisstigning økte styret fellesutgiftene med 10%
 - Lekkasje fra Espetvedts veranda med skader i tak hos Hallgren/Fliflet. Forsikrings sak. Reparerer etter vinteren
 - Ny avtale med Altibox inngått i januar 2023
- Stor takk til Vegard i seksjon 7 som jevnlig har måkt og strødd utenfor garasjen !

6. Større vedlikeholdsarbeider

Ingen større vedlikeholdsarbeider

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet. Budsjettet forutsetter 10% økte felleskostnader i 2023.

Oslo den 26. mars 2023

Styret i Boligsameiet Risalléen 34

Resultatregnskap

Side 5 av 13

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		596 496	596 496	565 230
Andre inntekter	2	185 531	190 000	628 809
Sum driftsinntekter		782 027	786 496	1 194 039
Styrehonorar		40 000	40 000	30 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	4 230
Kommunale avgifter		69 694	70 000	67 339
Vedlikehold	4	362 205	278 000	744 270
Kollektiv avtale TV/bredbånd		53 880	60 000	53 880
Driftskostnader	5	129 298	136 000	134 467
Honorarer	6	55 410	55 410	52 000
Forsikring		114 050	110 000	92 161
Andre kostnader	7	1 704	4 000	4 242
Sum driftskostnader		831 882	759 050	1 182 590
Driftsresultat		-49 855	27 446	11 449
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	10 718	10 000	9 124
Netto finansresultat		10 718	10 000	9 124
Årets resultat		-39 137	37 446	20 573
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-39 137	0	20 573
Sum overføringer		-39 137	0	20 573

Balanse

Side 6 av 13

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fyringsoppgjør	9	42 083	105 798
Andre fordringer		50 144	43 849
Bankinnskudd mv.	10	141 129	129 365
Sum omløpsmidler		233 356	279 011
Sum eiendeler		233 356	279 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		173 327	212 463
Sum egenkapital	11	173 327	212 463
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 015	25 833
Leverandørgjeld		23 672	4 376
Påløpte kostnader		25 343	36 339
Sum kortsiktig gjeld		60 029	66 548
Sum gjeld		60 029	66 548
Sum egenkapital og gjeld		233 356	279 011

OSLO, 31.12.2022
Styret for Boligsameiet Risalléen 34

Marianne Alten Nordgreen
Styrets leder

Siv Hallgren
Styremedlem

Nanna Elisabeth Gaarud
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kapitalinnkalling	131 651	130 000	574 929
Fiber	7 968	12 000	7 968
Bredbånd	45 912	48 000	45 912
Sum	185 531	190 000	628 809

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	4 230
Sum	5 640	5 640	4 230

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	32 628	30 000	541 756
Vedlikehold utearealer	75 170	15 000	18 241
Vedlikehold og drift heis	53 192	45 000	51 972
Vedl. nøkler, låser, skilt	744	0	0
Vedlikehold porter	7 080	8 000	4 680
Egenandel forsikring	-10 000	0	30 000
Vedlikehold elektro	2 063	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	1 024	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	16 000	12 000	11 559
Vedl.hold ventilasjon	0	0	13 743
Brannsikkerhet, sprinkling	3 928	8 000	2 319
Vedl./drift fyringsanlegg	180 376	150 000	64 309
Diverse vedlikehold	0	10 000	5 693
Sum	362 205	278 000	744 270

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Renhold	33 838	22 000	19 909
Annen renovasjon	0	1 000	1 078
Snebrøyting, strøing, m.m.	42 051	40 000	40 237
Vaktmestertjenester	53 409	73 000	73 003
Porto	0	0	241
Sum	129 298	136 000	134 467

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Forretningsførsel	53 560	53 560	52 000
Beboerportal	600	600	0
Nøkkeladministrasjon	1 250	1 250	0
Sum	55 410	55 410	52 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Bankomkostninger	1 334	3 000	3 284
Diverse kostnader	370	1 000	958
Øreavrunding	0	0	1
Sum	1 704	4 000	4 242

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kundeutbytte Gjensidige	10 718	10 000	9 124
Sum	10 718	10 000	9 124

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Akonto fyring utfakt. sameierne	-150 012	-100 008
Strømkostnad	192 095	205 806
Sum	42 083	105 798

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
9666.01.43677	141 129	0
Dnb 1503.49.20165	0	129 365
Sum	141 129	129 365

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	212 463	191 890
Årets resultat	-39 137	20 573
Annen egenkapital 31.12	173 327	212 463
Egenkapital 31.12	173 327	212 463

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	212 463
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 39 137
C. Disponible midler 31.12	173 327
Årets endringer disponible midler -	39 136
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	233 356
- Kortsiktig gjeld	60 029
Disponible midler 31.12.	173 327

Uttalelse fra revisor

Regnskapet for Boligsameiet Risalléen 34 for 2022, med et underskudd på kr 39 137 og en egenkapital på kr 173 327 er revidert og funnet i orden.

Oslo, den .03.2023

Björg Ven

Intern revisor

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	656 146	596 496
Felleskostnader	656 146	596 496
3620 Kapitalinnkalling	0	131 651
3763 Fiber	13 880	7 968
3764 Bredbånd	40 000	45 912
Andre inntekter	53 880	185 531
Sum driftsinntekter	710 026	782 027
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader	5 640	5 640
6320 Kommunale avgifter	80 000	69 694
Kommunale avgifter	80 000	69 694
6600 Vedlikehold bygning utv.	30 000	32 628
6605 Vedlikehold utearealer	15 000	75 170
6612 Vedlikehold og drift heis	50 000	53 192
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	744
6617 Vedlikehold porter	8 000	7 080
6621 Egenandel forsikring	0	-10 000
6625 Vedlikehold elektro	2 000	2 063
6626 Lyspærer, lysrør etc.	0	1 024
6630 Vedlikehold gasjeanlegg	18 000	16 000
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	5 000	3 928
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	30 000	180 376
6690 Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold	168 000	362 205
7690 Fiber	57 000	53 880
Kollektiv avtale TV/bredbånd	57 000	53 880
6360 Renhold	40 000	33 838
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	30 000	42 051
6785 Vaktmestertjenester	48 000	53 409
Driftskostnader	118 000	129 298
6710 Forretningsførsel	58 000	53 560
6715 Beboerportal	600	600
6716 Nøkkeladministrasjon	1 250	1 250
Honorarer	59 850	55 410
7500 Forsikringspremie	130 000	114 050
Forsikring	130 000	114 050
7770 Bankomkostninger	1 200	1 334

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
7790 Diverse kostnader	1 000	370
7797 Øreavrounding	0	0
Andre kostnader	2 200	1 704
Sum driftskostnader	660 690	831 882
Driftsresultat	49 336	-49 855
Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	0	10 718
Finansinntekter	0	10 718
Netto finansresultat	0	10 718
Årets resultat	49 336	-39 137

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Risalléen 34 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 19.04.23.

....., den/ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Risalléen 34
Tid: 19. april 2023 kl. 17:30
Sted: Risalléen 34 hos Gaarud & Aarflot

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sven Ove Beck-Larsen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sven Ove Beck-Larsen ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Nanna Gaarud ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 39 137,- og en egenkapital på kr 173 327,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 49 336,- og forutsetter 10% økning i felleskostnader i 2023. Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder og varamedlem var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder: Marianne Nordgreen
 Styremedlem: Siv Hallgren
 Styremedlem: Nanna Gaarud
 Varamedlem: Torstein Jørgen Sunde

Valgt for 1 år i 2023
 Valgt for 2 år i 2022
 Valgt for 2 år i 2022
 Valgt for 1 år i 2023

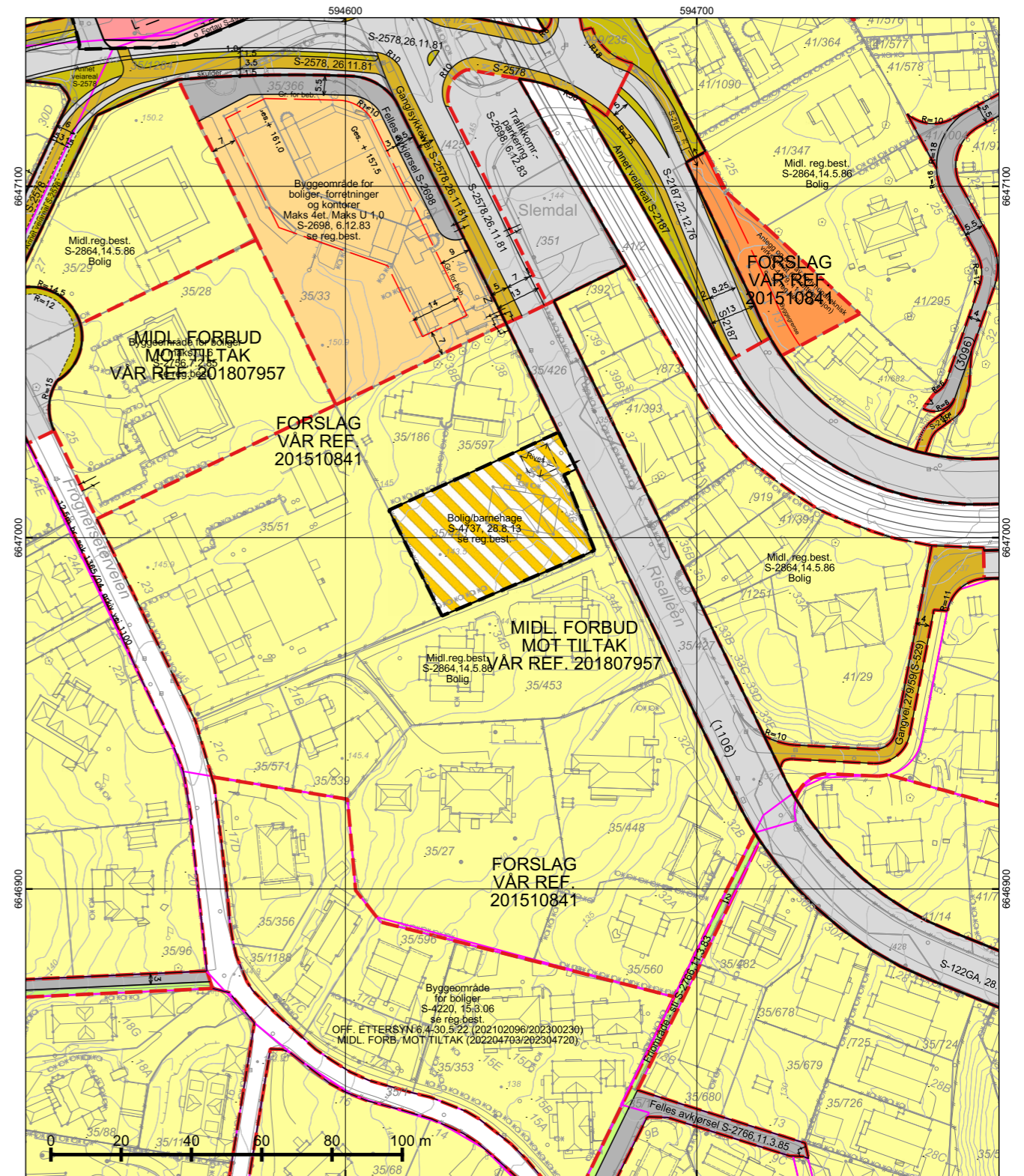
Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
 Møtet ble avsluttet kl. 17:55.

Oslo 19. april 2023

Sven Ove Beck-Larsen
 møteleder

Nanna Gaarud
 seksjonseier










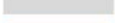




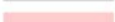
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <p>Dato: 15.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 129186/ 86488842 Adresse: RISALLÉEN 34B Gnr/Bnr: 35/453	






TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder/bankett
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering
-  622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

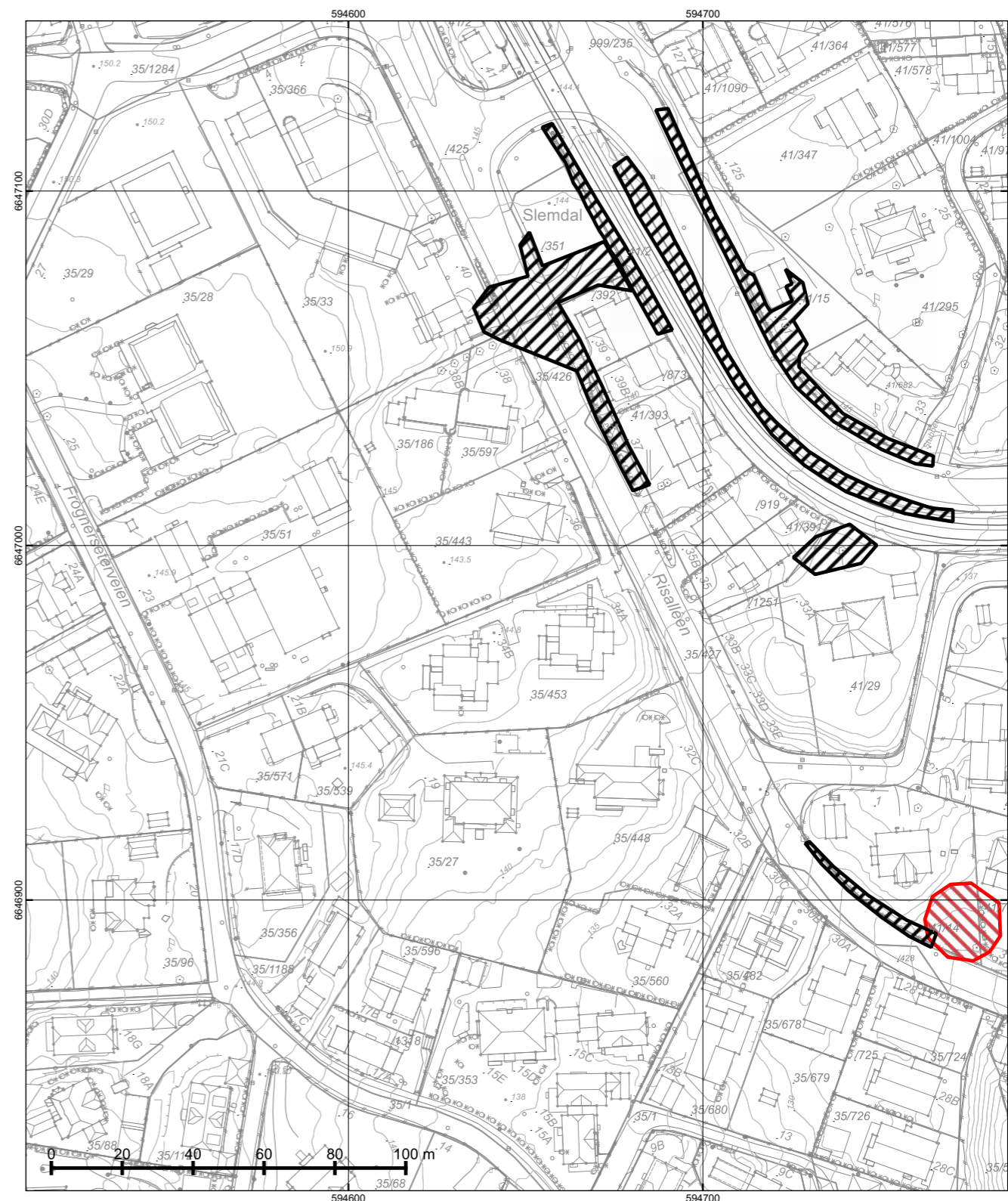
-  1162 - Undervisning
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2010 - Veg
-  2012 - Fortau

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

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

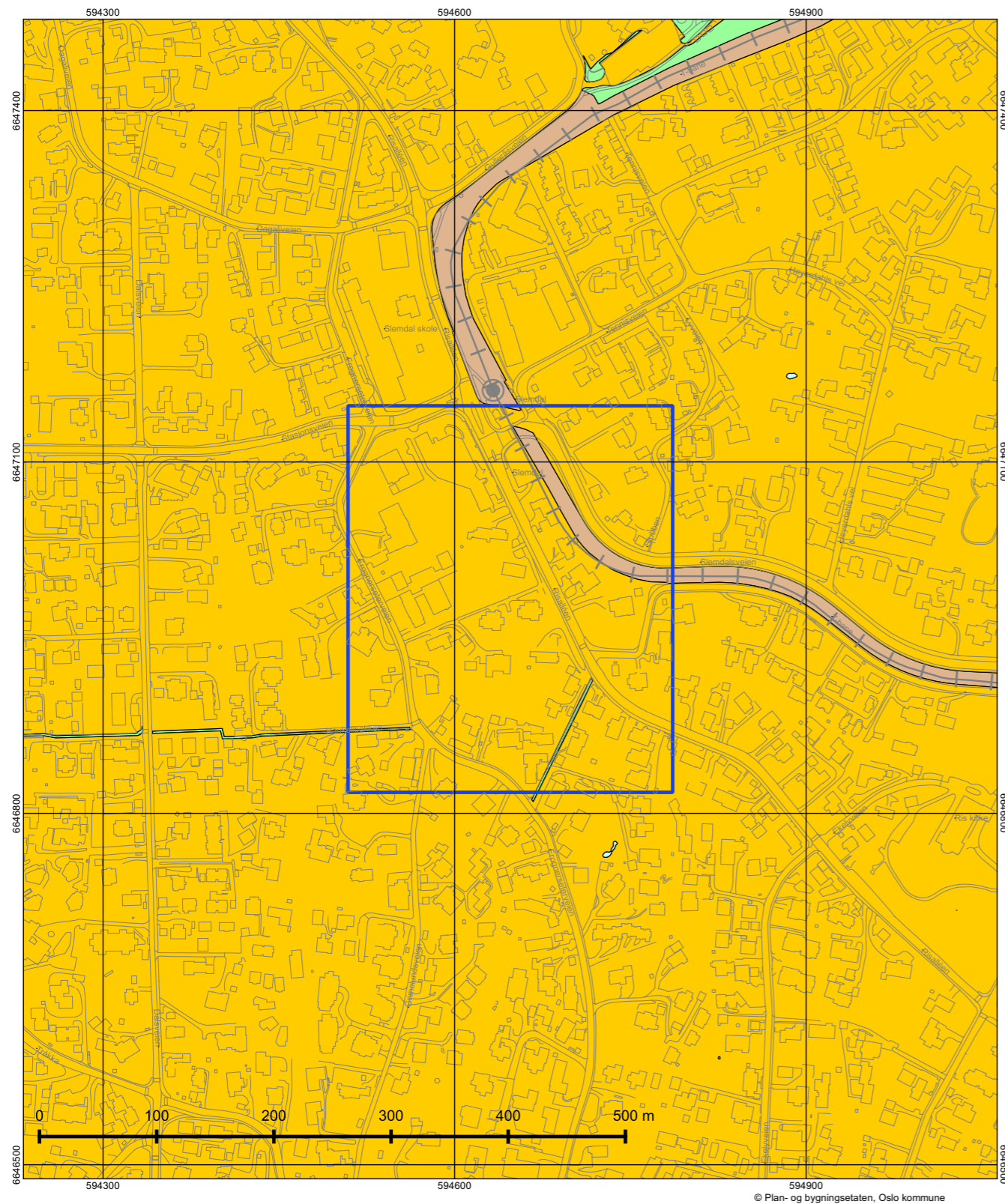
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert stoy skjerm
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

-  Inn-/utkjøring
-  Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 15.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 129186/ 86488842</p> <p>Adresse: RISALLÉEN 34B</p> <p>Gnr/Bnr: 35/453</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 15.04.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 129186/86488842
 Deres ref.: 40255/BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.03.2015 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Aker Utvikling AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905584-53 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Murtaza Hussain	Dato: 04.03.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	RISALLÉEN 34 A-B	Eiendom:	35/453/0/0
Tiltakshaver:	Aker Utvikling AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - RISALLÉEN 34 A-B

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

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

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

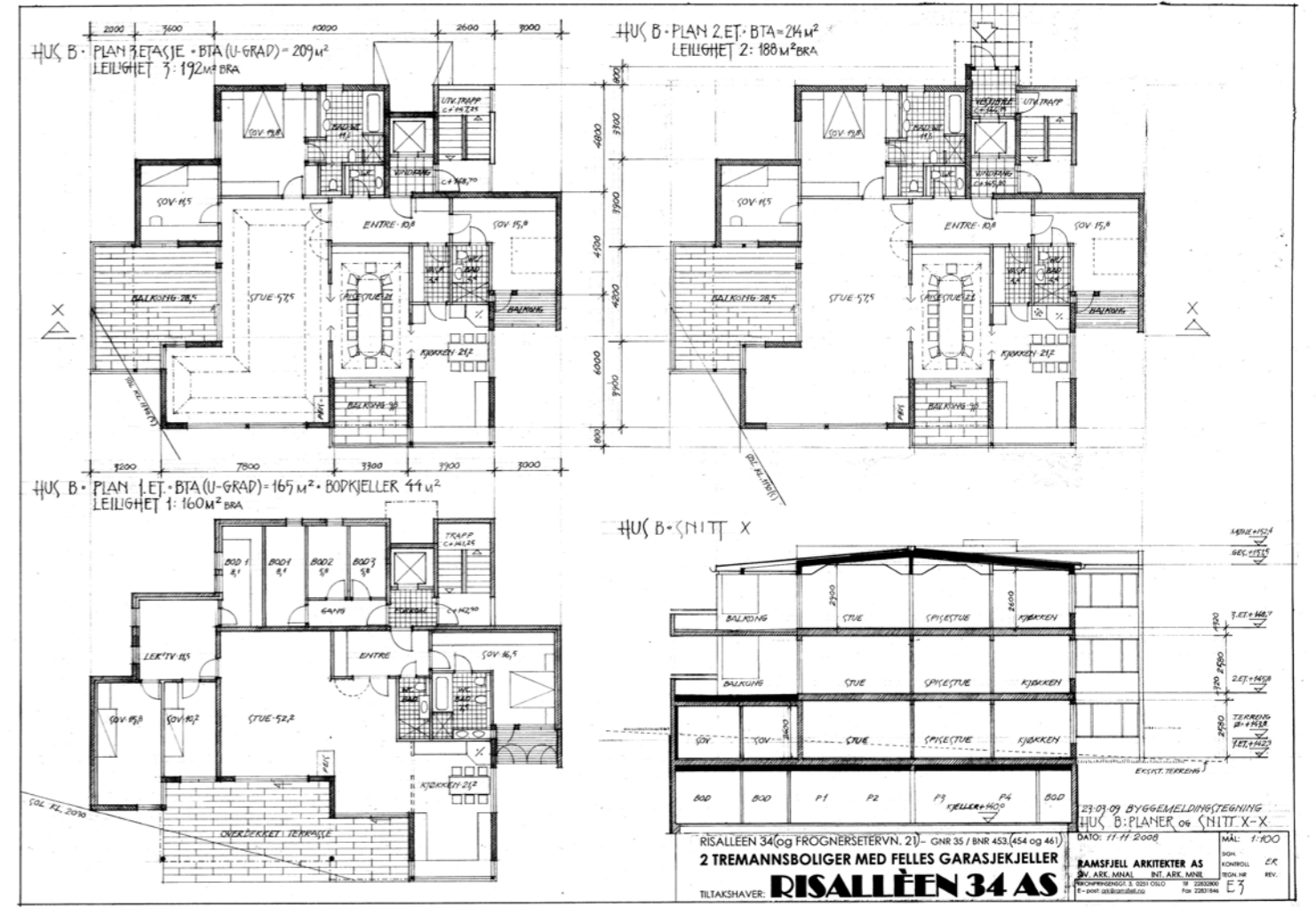
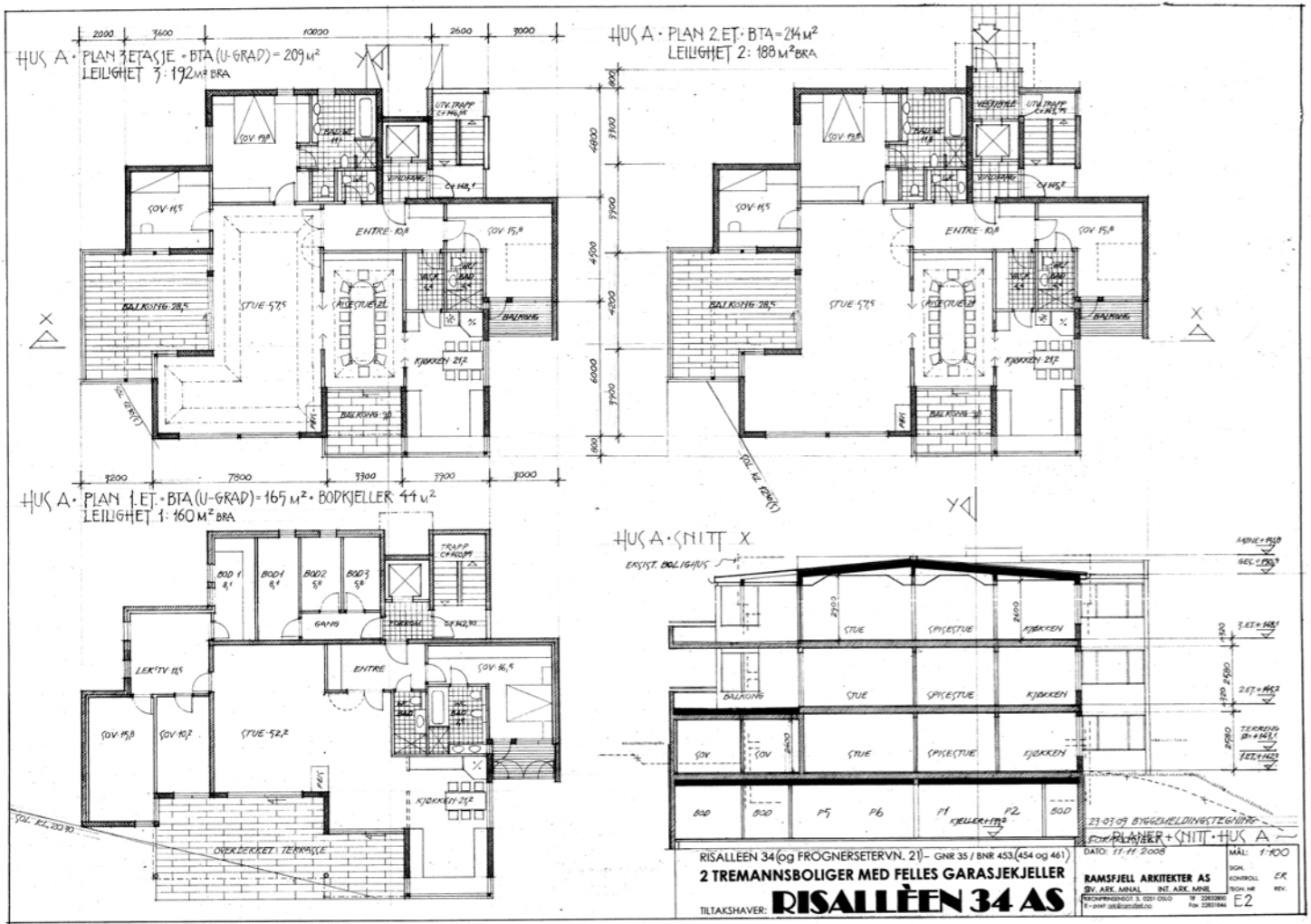
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

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

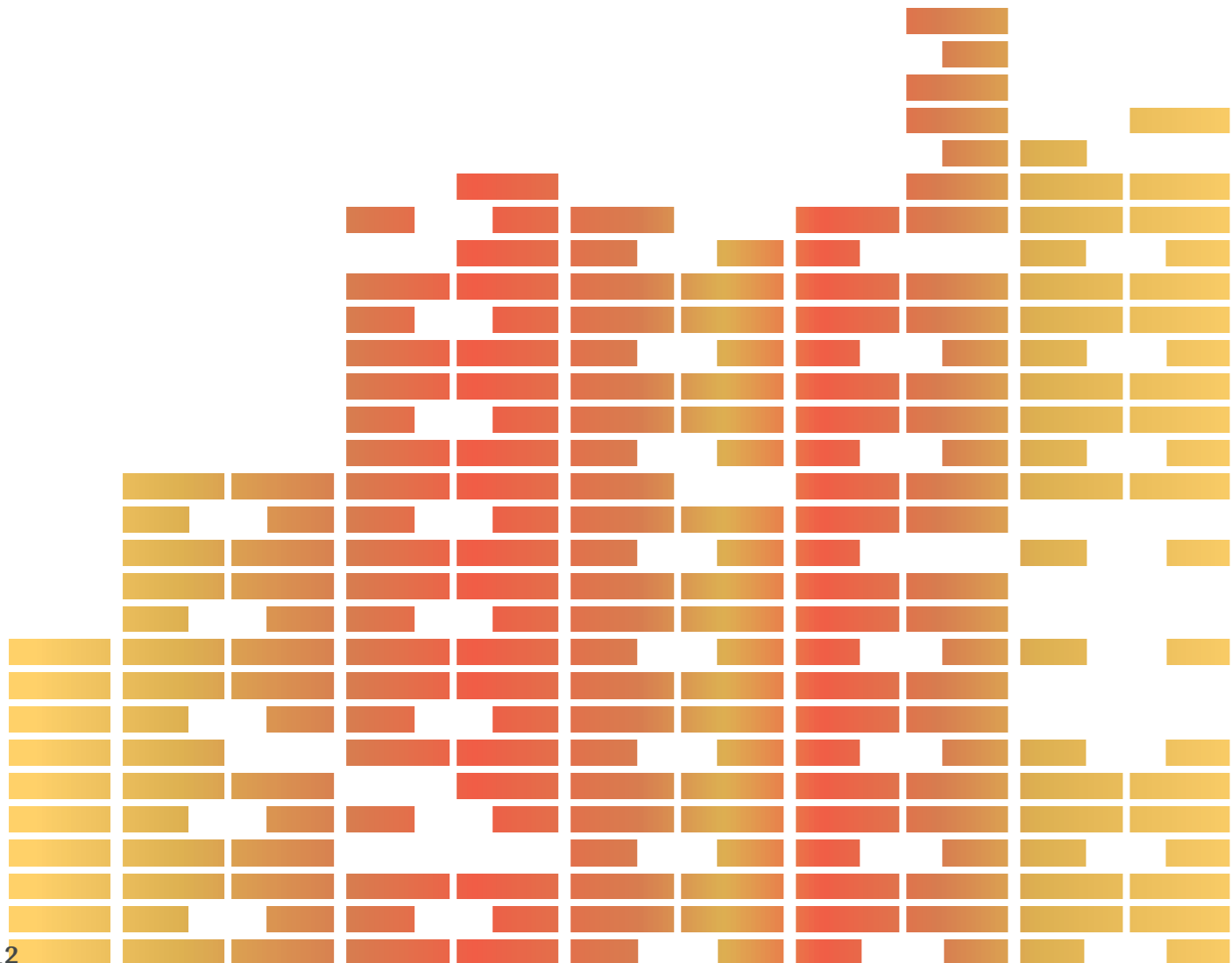






Ordinært årsmøte 2024

Boligsameiet Risalléen 34



Til seksjonseiere i Boligsameiet Risalléen 34

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Risalléen 34 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.04.2024.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Risalléen 34

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 29. april, kl. 18:00
Sted: Risalléen 34b, hos Nanna Gaarud.

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 18.04.2024
på vegne av styret i Boligsameiet Risalléen 34

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport.....Side: 2-4
- Årsregnskap 2023.....Side: 5-10
- revisjonsberetning for 2023.....(ettersendes)
- Budsjett 2024.....Side: 11-12
- Sak 5, Valg.....Side: 13

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Marianne Nordgreen
Styremedlem Nanna Gaarud
Styremedlem Siv Hallgren
Varamedlem Thorstein Jørgen Sunde

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Bjørg Ven.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner.

Boligsameiet Risalléen 34 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913908384 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 37150711.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Ingen seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har siden årsmøtet 19. april 2023 hatt 6 styremøter. I tillegg har styret løpende kontakt.

Styret har blant annet fulgt opp eller gjennomført følgende saker:

- Flere lekkasjer i husene:
 - Fra veranda (Espetvedt) over seksjon 1 (Hallgren / Fliflet). Takstmann undersøkt saken - ikke funnet feil i membran på verandaen, vann inne har tørket opp. Skjolder og svart i tak/hjørnet. Det antydes at det kan ha vært en kuldebro som fører til kondensering. Ingen utbedringer foretatt. Holdes under oppsyn
 - Inngangsparti i oppgang B – mulig reklamasjon etter reparasjon i 2020?
 - Inngangsparti oppgang A – reparert med ny membran på taket, ikke forsikringssak
 - Mye oppfølging av lekkasje fra takterrasse hos Brandtzæg hvor det renner vann ned i taket på verandaen til leiligheten til Mildred og Ole Jørgen. Det er skiftet membran to steder, men det kommer fortsatt vann. Det er gjort flere forsøk på å finne årsak, så langt har dette ikke lyktes.
- Motor i lufteanlegget i garasjen er skiftet
- Dugnad 10. mai 2024 med sosial samling etterpå hos Nanna og Vegard
- Vaktmestertjenester AS ble sagt opp og vi gikk tilbake til Hjelpende hånd AS
- Vannlekkasje fra varmtvannsberederne i september 2023. Ventiler hoppet ut, nye sikkerhetsventiler montert.
- En mindre lekkasje på varmpumpen også reparert
- Kontakt naboeiendommer
- Div. arbeid i hagen og garasjen, bl.a. trøbbel med hovedport i garasjen
- Vask av garasje
- På grunn av prisstigning økte styret fellesutgiftene med 10% i tråd med forretningsførers anbefaling
- Vifter i oppganger, teknisk rom etc. skiftet
- Lamper i kjellerganger skiftet
- Mottatt varsel fra Plan- og bygg om rivningsforslag i Risalléen 33 A. Styret har ikke sendt noen kommentarer om dette til PBE.
- Marianne Nordgren har fulgt opp den daglige driften av eiendommen, vaktmester etc.
- Skiftet forsikringsselskap

Igjen stor takk til Vegard i seksjon 7 som jevnlig har måkt og strødd utenfor garasjen!

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Ingen større vedlikeholdsarbeider utover de nevnte i punkt 5

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter 10% økning i felleskostnadene fra 01.01.2024.

Oslo, den 18. april 2024

Styret i Boligsameiet Risalléen 34

Resultatregnskap

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		656 208	656 146	596 496
Andre inntekter	2	55 680	53 880	185 531
Sum driftsinntekter		711 888	710 026	782 027
Driftskostnader				
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	5 640
Kommunale avgifter		81 786	80 000	69 694
Vedlikehold	4	339 864	168 000	362 205
Kollektiv avtale TV/bredbånd		56 590	57 000	53 880
Driftskostnader	5	106 561	118 000	129 298
Honorarer	6	58 770	59 850	55 410
Forsikring		87 690	130 000	114 050
Andre kostnader	7	1 899	2 200	1 704
Sum driftskostnader		778 800	660 690	831 882
Driftsresultat		-66 912	49 336	-49 855
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 758	0	10 718
Netto finansresultat		12 758	0	10 718
Årets resultat		-54 154	49 336	-39 137
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-54 154	0	-39 137
Sum overføringer		-54 154	0	-39 137

Balanse

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fyringsoppgjør	9	26 854	42 083
Andre fordringer		38 447	50 144
Bankinnskudd mv.	10	90 030	141 129
Sum omløpsmidler		155 330	233 356
Sum eiendeler		155 330	233 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		119 173	173 327
Sum egenkapital	11	119 173	173 327
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 600	11 015
Leverandørgjeld		3 962	23 672
Påløpte kostnader		21 595	25 343
Sum kortsiktig gjeld		36 157	60 029
Sum gjeld		36 157	60 029
Sum egenkapital og gjeld		155 330	233 356

OSLO, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Risalléen 34

Marianne Alten Nordgreen
Styrets leder

Siv Hallgren
Styremedlem

Nanna Elisabeth Gaarud
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	0	0	131 651
Fiber	0	0	7 968
Bredbånd	0	0	45 912
Kollektiv avtale	55 680	53 880	0
Sum	55 680	53 880	185 531

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640	5 640

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	88 695	30 000	32 628
Vedlikehold utearealer	61 009	15 000	75 170
Vedlikehold bygning innv.	20 806	0	0
Vedlikehold og drift heis	53 252	50 000	53 192
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	744
Vedlikehold porter	4 780	8 000	7 080
Vedlikehold VVS	79 946	0	0
Egenandel forsikring	0	0	-10 000
Vedlikehold elektro	0	2 000	2 063
Lyspærer, lysrør etc.	4 439	0	1 024
Vedlikehold garasjeanlegg	22 784	18 000	16 000
Brannsikkerhet, sprinkling	4 153	5 000	3 928
Vedl./drift fyringsanlegg	0	30 000	180 376
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	339 864	168 000	362 205

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renhold	39 916	40 000	33 838
Snebrøyting, strøing, m.m.	20 793	30 000	42 051
Vaktmestertjenester	44 391	48 000	53 409
Dugnad	1 211	0	0
Porto	250	0	0
Sum	106 561	118 000	129 298

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Forretningsførsel	56 883	58 000	53 560
Beboerportal	638	600	600
Nøkkeladministrasjon	1 250	1 250	1 250
Sum	58 770	59 850	55 410

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankomkostninger	1 900	1 200	1 334
Diverse kostnader	0	1 000	370
Øreavrounding	-1	0	0
Sum	1 899	2 200	1 704

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kundeutbytte Gjensidige	12 758	0	10 718
Sum	12 758	0	10 718

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fyring	-150 036	-150 012
El.kraft	176 890	192 095
Sum	26 854	42 083

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43677	90 030	141 129
Sum	90 030	141 129

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	173 327	212 463
Tilført fra årets resultat	-54 154	-39 137
Egenkapital 31.12.	119 173	173 326

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at allrehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	173 327
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 54 154
C. Disponible midler 31.12	119 173
Årets endringer disponible midler	- 54 154
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	155 330
- Kortsiktig gjeld	36 157
Disponible midler 31.12.	119 173

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	721 829	656 208
Felleskostnader	721 829	656 208
3765 Kollektiv avtale	60 000	55 680
Andre inntekter	60 000	55 680
Sum driftsinntekter	781 829	711 888
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader	5 640	5 640
6320 Kommunale avgifter	95 000	81 786
Kommunale avgifter	95 000	81 786
6600 Vedlikehold bygning utv.	50 000	88 695
6605 Vedlikehold utearealer	15 000	61 009
6610 Vedlikehold bygning innv.	0	20 806
6612 Vedlikehold og drift heis	55 000	53 252
6617 Vedlikehold porter	5 000	4 780
6620 Vedlikehold VVS	41 000	79 946
6626 Lyspærer, lysrør etc.	1 000	4 439
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	9 000	22 784
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	4 000	4 153
Vedlikehold	180 000	339 864
7690 Fiber	60 000	56 590
Kollektiv avtale TV/bredbånd	60 000	56 590
6360 Renhold	42 000	39 916
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	20 000	20 793
6785 Vaktmestertjenester	50 000	44 391
6791 Dugnad	1 000	1 211
6940 Porto	0	250
Driftskostnader	113 000	106 561
6710 Forretningsførsel	60 000	56 883
6715 Beboerportal	1 000	638
6716 Nøkkeladministrasjon	1 500	1 250
Honorarer	62 500	58 770
7500 Forsikringspremie	60 000	87 690
Forsikring	60 000	87 690
7770 Bankomkostninger	2 000	1 900
7797 Øreavrounding	0	-1
Andre kostnader	2 000	1 899
Sum driftskostnader	618 140	778 800

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsresultat	163 689	-66 912
Finansinntk. og finanskostn.		
8070 Andre finansinntekter	0	12 758
Finansinntekter	0	12 758
Netto finansresultat	0	12 758
Årets resultat	163 689	-54 154

Sak 5.

Valg av styre

Hele styret er på valg. Kandidater oppfordres til melde sin interesse til styret eller på årsmøtet.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Marianne Nordgreen.....valgt for 1 år i 2023
Styremedlem Nanna Gaarud.....valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Siv Hallgren.....valgt for 2 år i 2022
Varamedlem Thorstein Jørgen Sunde.....valgt for 1 år i 2023



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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 salgsoppgaven, 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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Risalléen 34B
0776 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer: 1007240061

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.09.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon