



aktiv.

Konghellegata 1, 0569 OSLO

**Gjennomgående 4-roms med
solrik balkong - Garasjeplass med
el-lader - Heis - Svært sentral
beliggenhet**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585
E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 000,-
Omkostn.: Kr 176 890,-
Total ink omk.: Kr 7 202 890,-
Felleskostn.: Kr 4 843,-
Selger: Geir Ivar Jerstad
Marianne Støylen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Tomtstr.: 2836.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 77
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1008240181

Er dette ditt neste hjem?

Bo tilbaketrukket og stille med umiddelbar nærhet til det urbane livet!

I denne 4-roms selveierleiligheten har man virkelig klart kunsten å forvandle en moderne leilighet til et hjem som innbyr til kos og hygge. Harmoniske fargetoner, mye luft og lys er beskrivende stikkord. Selv med sin sentrale beliggenhet er man godt skjermet for trafikkstøy da leiligheten ligger i en rolig sidegate. Egen parkeringsplass i garasje med lader og heis opp gjør hverdagen lettvinnt. Den store balkongen er perfekt for late sommerdager i sola.

Verdt å merke seg:

- Store vinduer og rikelig med lys
- Pipeløp
- Heis
- Solrik, vestvendt balkong med fint utsyn
- Garasjeplass med elbil lader
- Gratis gjesteparkering
- Loftsbod
- Hyggelig bakgård med sol, lekeapparater, plantekasser og sittegrupper
- Veldrevet sameie
- 1 min til nærmeste bussholdeplass og trikk

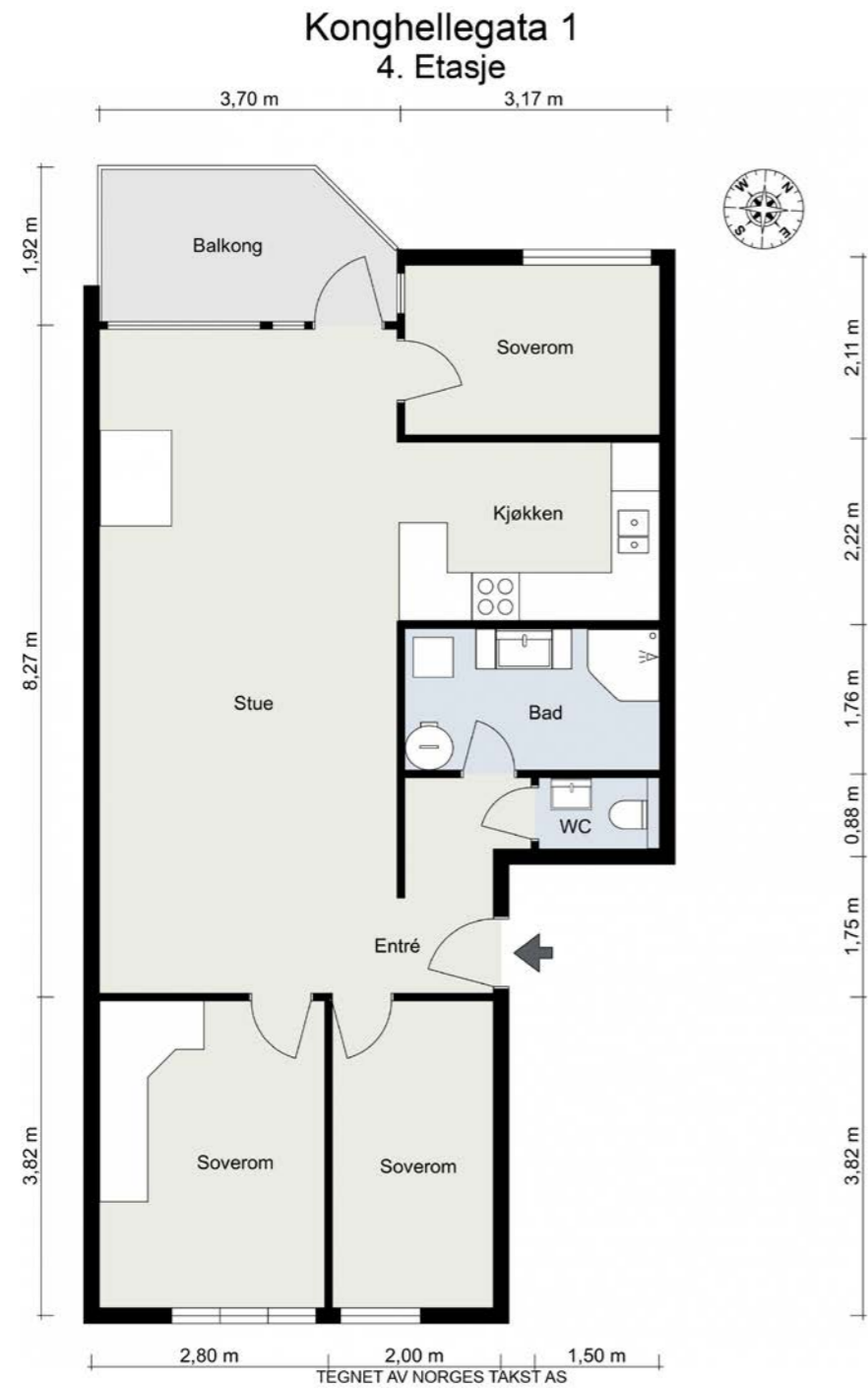


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	33
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Forbrukerinformasjon	140
Budskjema	141

Plantegning

1. etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stue





Balkong



Spisestue





Kjøkken



Soverom





Bad





Entré



Områdebilder






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**

Velkommen!

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Loftsbod 4. etasje
BRA-i: 75 m² Entré , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Soverom 3

TBA fordelt på etasje

4. etasje
7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Innkassing nede ved gulv mot balkong er medregnet. Takhøyde stue 237 cm. Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 6 kvm. Mrk. 22, (målt nede ved gulv ca. 9 kvm) Skråtak. Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 9 Med el.billader iflg. eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2836.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet.

Beliggenhet

Velkommen til en flott leilighet med supersentral beliggenhet på Rosenhoff, i rolige og idylliske omgivelser i Konghellegata 1. Her bor du omgitt av vakker bygårds- og trehusbebyggelse, samtidig som du har kort vei til både grønne parker og det pulserende bylivet. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel litt tilbaketrukket fra byens larm.

Kort vei til Grünerløkkas puls og sjarm: Kun en 15-minutters spasertur tar deg til Sofienbergparken og trendy Grünerløkka. Her kan du utforske noen av Oslos mest populære spisesteder, som Südøst Asian Crossover, Le Benjamin, Villa Paradiso og Illegal Burger. Er du ute etter enda mer variasjon, finner du Vulkan med den kjente Mathallen og et stort utvalg av kaféer og restauranter av høy kvalitet langs Akerselva. Området byr også på et rikt uteliv med blant annet Blå, Syng og BAR Vulkan, i tillegg til en spennende shoppingopplevelse med små, uavhengige butikker og vintagebutikker. Grünerløkkas søndagsmarkeder på Blå og i Birkelunden gir en unik mulighet til å finne skatter fra lokale designere og kunstnere.

Alt du trenger av dagligvarer og servicefasiliteter: Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi eller Bunnpris, som er søndagsåpen, samt på Joker som har døgnåpent. I nærheten finner du også Coop Mega på Carl Berners plass. For et større utvalg av tjenester kan Carl Berner-passasjen by på apotek, vinmonopol, kaféer og blomsterbutikk. I tillegg finner du et godt utvalg av take-away-mat i området, som sushi, pizza og asiatisk mat.

Parkene rett utenfor døren: Med kort avstand til Torshovdalen har du et stort og populært parkområde tilgjengelig for spaserturer, avslapping eller en treningsøkt. I tillegg ligger både Birkelunden og Sofienbergparken innen gangavstand, perfekte for en søndagstur eller piknik med venner. Tøyenparken, Botanisk hage og Ola Narr er også lett tilgjengelige til fots. Botanisk hage huser hele 7500 forskjellige plantearter og er en perle for naturelskere. Her finner du også Naturhistorisk Museum, Geologisk Museum og Zoologisk Museum – populære utfluktsmål for både store og små.

Treningsmuligheter i nærheten: Er du glad i å trene, har du SATS, Fresh Fitness og Evo på Carl Berners plass, kun få minutter unna. For svømmeentusiaster er Tøyenbadet under renovering og vil snart bli et av Oslos beste bad, både sommer og vinter. Ønsker du å spille fotball, er det baner på både Tøyen, Muselunden og Dælenenga.

Fantastiske kollektivmuligheter: Sinsen T-banestasjon ligger kun 5-7 minutters gange unna, med direkte forbindelser til blant annet Nydalen, Blindern, Ullevål sykehus og sentrum. Rosenhoff trikk- og bussholdeplass ligger kun 100 meter fra boligen, hvor 31-bussen går døgnet rundt. På Carl Berners plass, som er et viktig knutepunkt for kollektivtransport, finner du både buss- og trikkelinjer som tar deg dit du ønsker i Oslo og omegn.

Dette er en bolig som kombinerer sentral beliggenhet med gode rekreasjonsmuligheter – her vil du trives!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Tore Jan Fevang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

INNVENDIG

Overflater - TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 2

Pipe og ildsted - TG 2

Innvendige dører - TG 2

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Overflater Gulv - TG 2

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

SPESIALROM

Overflater og konstruksjon - TG 2

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

-Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i flis. Er fikset.

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: La nye fuger i dusj, ringe vask og på flisen.

Arbeid utført av: Ali Beyaz Flis og mur.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen sprekker i tak på bad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rotter i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sikringsapparat og samtlige sikringer.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks for elbil.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Renovering av tak og grunnmur.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rotter i garasjen.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble totaloppusset i 2012.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd basispakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er garajseanlegg under bygget med fast plass. Godt med gjesteparkeringsplasser utenfor bygget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

65237768

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisk panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m².

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

I 2023 var de totale kommunale avgiftene for sameiet på 625 742 kroner.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert

eiendomsskatt per år: 4.800 kr.

10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.

15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.

20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

Formuesverdi primær

Kr 1 510 056 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 728 212 pr. 31.12.2022.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold

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

104/7800

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer revisjon, grunnpakke TV og bredbånd, kommunale avgifter, forsikring osv.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader vil øke ifbm. skifte av tak og utbedring av betongsskader. Det er ikke avklart hvor mye enda.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4843

Andel Fellesgjeld

Kr 126 000 pr. 01.09.2024.

Andel fellesformue

Kr 42 028 pr. 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Trondheimsveien 162

Organisasjonsnummer

971276967

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 162. Sameiet er et kombinert sameie som består av 66

boligseksjoner og to (2) næringsseksjoner samt en (1) garasjeseksjon på eiendommen gnr. 226, bnr. 77 i Oslo kommune.

Vedlikehold og rehabilitering:

2022: TV og bredbånd Ny avtale for TV og bredbånd med Telia (GET) – oppgradert anleggets kabler og kontakter i alle leiligheter.

2021: Ventilasjonsrør i alle leiligheter og fellesrør rensset. Skiftet en rekke motorer på loftet.

2020: Ny asfalt langs parkeringsplasser i Konghellegaten (felles med naboblokk)

2020: Installert anlegg for el-billading i garasje og inngått avtale med Circle-K for levering av strømabonnement og administrasjon.

2019: Utbedring av diverse større sprekker i mur i bygget.

2019: Renset alle avløpsrør i leiligheter og stigeledninger.

2019: Gjennomført 5 års kontroll av EL-anlegg

2018: Skiftet alle vinduer og balkongdører i sameiet.

Det er planlagt å skifte tak og utbedre betongskader i sameiet. Forhåpentligvis begynner arbeidene i november. Estimerte kostnader på ca. 15 000 000,-. Uvisst eksakte kostnader, men ca. 9-10.000.000,- vil bli fordelt pr eierbrøk. Det har allerede vært et kapitalinnskudd fra seksjonseierne på kr. 5.000.000,- til sammen fra alle seksjonseiere. Fellesutgifter vil øke, men ikke avklart hvor mye.

På sikt skal det oppgraderes:

-Dører

-Brannsystem

Styret har dette året jobbet videre med tiltakene fra vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2021.

Det er også jobbet videre med tiltak innen

brannsikkerhet basert på rapport fra Firesafe som ble gjennomført samme år.

Det er innhentet bistand fra Obos prosjekt til å bistå med rehabilitering av taket og fasaden. Disse tiltakene er prioritert som de viktigste de nærmeste årene.

TV og internett

Styret har inngått ny avtale med Telia (GET) om TV og internett til sameiet. Den nye avtalen gjelder for fem år, og gir sameiet større fleksibilitet i forhold til valgmuligheter. Beboer kan velge mellom tre hovedalternativer:

- TV og internett

- Bare TV – man får da tilgang til ekstra TV-kanaler

- Bare internett – man får da høyere kapasitet

Beboer velger selv hvilket alternativ man ønsker enten ved å kontakte Telia, eller ved å ligge seg inn på Telia sine hjemmesider. Grunnpakken med internett og TV gir også høyere kapasitet enn den gamle avtalen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS04-98207662763

Type: A

Restsaldo: 8.466.329,-

Restløpetid: 24 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente (30.08.2023): 7,20%

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet praktiserer dugnad og styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for beboer til å delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 77, seksjonsnummer 22 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1897/900752-1/105 13.11.1897 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 77

1961/505720-1/105 07.04.1961 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 77

1962/500332-1/105 09.01.1962 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 77

1980/523184-1/105 16.12.1980 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 226 BNR: 77

1982/507530-3/105 23.07.1982 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE

OVERDRAGELSESSUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/537181-1/200 03.07.2012 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 900 000

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

2022/397058-1/200 11.04.2022

21:00

BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/397058-2/200 11.04.2022

21:00

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for boligblokk med garasje datert 09.08.1982.

Det foreligger ferdigattest for blogg/bygård/terrassehus datert 15.02.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for bolig.

Gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato: 28.07.1977. Denne reguleringsplanen har helt eller delvis blitt opphevet. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Interessenter bør derfor gjøre seg kjent med Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030. Se også endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtaksdato 01.10.1987. Avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015-2030. Trondheimsveien 139 B - Fasadeendring og skilt . saksnummer 202309618

Trondheimsveien 139A - Oppføring av tre balkonger på fasade mot bakgård - saksnummer 202459082

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne. Det er ikke adgang til å drive kortidsutleie av boenheten i mer enn 90 døgn i året. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen gjelder likevel ikke utleie av deler av boenheten, eller vederlagsfritt utlån.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der.

Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmeldokument 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

Salgsoppdrag

6 900 000 (Prisantydning)

126 000 (Andel av fellesgjeld)

7 026 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

175 650 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

176 890 (Omkostninger totalt)

187 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 202 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 213 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 216 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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

Provisjon 0,80 % av salgssum inkl. fellesgjeld. Tilretteleggingsgebyr 22 900,- Markedsføringspakke 23 900,- Prospektpakke - digital 500,- Visningshonorar/ Overtagelseshonorar Kr. 2990,- pr. stk. Faktureres etter antall visninger/overtagelser 2 990,- Oppgjørshonorar 6 990,- Garantipremie/ Inneståelse (0,25% av salgssum + kr 850,-) 3 000,- Kommunale opplysninger (Reguleringsbestemmelser, ferdigattest, Nabolagsprofil 2 700,- Søk i eiendomsregister og e-signering 990,-

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Konghellegata 1, 0569 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 77, snr. 22



Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 27.09.2024 Rapportdato: 03.10.2024 Oppdragsnr.: 16592-1583 Referansenummer: PU1475

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1583

Befaringsdato: 27.09.2024

Side: 2 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod på loft.

Det medfølger også 1 garasje plass i fellesanlegg med elbillader. Merket 9 iflg. eier.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten ble hovedoppusset i 2012 iflg. tidligere opplysninger. Ingen dokumentasjon på arbeider.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1984

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brannglass mot svalegang med kun mindre netting lufteluker til soverommene. (ikke rømningsgodkjente)
Malt klassifisert entredør B30. 1982
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2018
Anmerkning:
Mindre bruksmerker i entredøren.
Nordvestvendt balkong utenfor stue i betong med epoxy malt dekke.
Størrelse 6,6 kvm.
Rømningsluke.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflatebehandlinger gulv: parkett og fliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Avtrekksvifte til pipe styres fra stue. (samkjører med nabo iflg. eier)
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2 typer.
Garderobeskap.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad
Bad fra 2012 med servant/skap, bereder, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Hovedsluk under servant- hjelpesluk i dusjsone. Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel fra begge slukene.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er mekanisk avtrekk. Styres fra bryter i ventilatorskap på kjøkken.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i kjøkkenskap mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte høyglansfronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, uttrekkskran, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-1/2 integrert oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Anmerkning:
Avtrekk bør sjekkes om det er ok med ekstern motor til bad/wc.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Separat toalettrom fra 2012 med vegghengt toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i himling på badet.
Stoppekraner i rørskap.
Noe rør med kobber.
Hovedstoppekran bak luke til venstre for toalett.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmekabler på bad og toalettrom. (bad er koblet ut).
Kabel-TV.
Personheis.
Innlagt fiber. iflg. eier. Telia.
Automatsikringer (2024) med skap i fellesgang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Felles tomt for sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

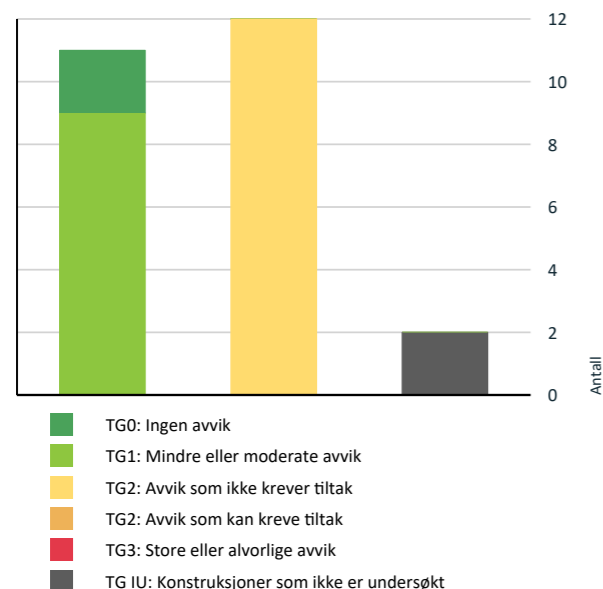
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Opprinnelig kjøkken er avdelt med et ekstra soverom. Trolig utført i 2012.

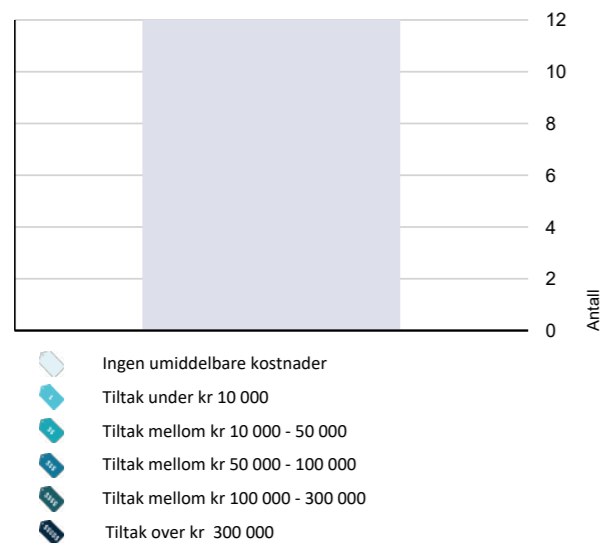
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brannglass mot svalegang med kun mindre netting lufteluker til soverommene. (ikke rømningsgodkjente)

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt klassifisert entredør B30. 1982
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. 2018
Anmerkning:
Mindre bruksmerker i entredøren.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong utenfor stue i betong med epoxy malt dekke. Størrelse 6,6 kvm. Rømningsluke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: parkett og fliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningssprekker i toalettrom himling.
Stedvise bruksslitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Setningssprekker i toalettrom himling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Avtrekksvifte til pipe styres fra stue. (samkjører med nabo iflg. eier)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekker på siden av peisomramning i Mexistein.

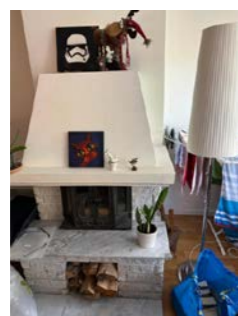
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker på siden av peisomramning i Mexistein



Elementpeis i stue m/vednisje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. 2 typer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

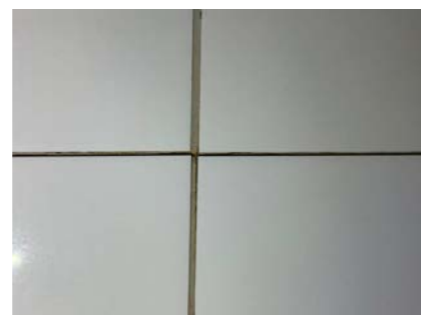
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Riss i dusjsonen.
Sprekk i en veggflis under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss/småsprekker i flisefuger på vegg i dusjsone

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedsluk under servant- hjelpesluk i dusjsone. Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel fra begge slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Sprekk i en gulvflis utenfor dusj.
Ufagmessige arbeider på bad. (ingen dokumentasjon)
Varmekabler er utkoblet grunnet jordfeil iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Sluk var ikke rengjort på befaringsdagen med begrenset inspeksjon. Tidvis noe udor/lukt fra sluk. Dette bør sjekkes nærmere hva/hvor kommer fra.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk under servant



Hjelpesluk i dusjsone

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2012 med servant/skap, bereder, dusjvegger/hjørne, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Dusjdører hoppet av i bunn- trenger justering.
Sprekker i servanten.
Belysning i speil har ikke virket på mange år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i servanten

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Styres fra bryter i ventilatorskap på kjøkken.

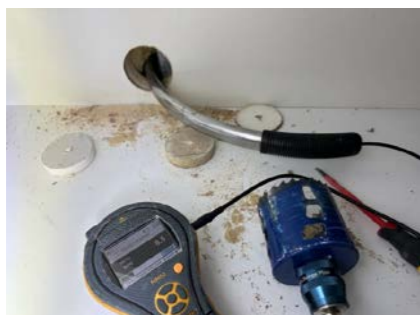


Avtrekk på bad styres fra bryter i ventilatorskap på kjøkken

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i kjøkkenskap mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte høyglansfronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, uttrekkskran, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-1/2 integrert oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales monterert.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Svertesopp i fug bak kjøkkenkran

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Anmerkning:
Avtrekk bør sjekkes om det er ok med ekstern motor til bad/wc.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med vegghegt toalett og servant.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset slisse under døren.
Liten spyleknapp på wc virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på badet.
Stoppekraner i rørskap.
Noe rør med kobber.
Hovedstoppekran bak luke til venstre for toalett.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Hovedstoppekran bør merkes.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Umerket rørskap med 2 x stoppekraner



Hovedstoppekran bak luke til venstre for toalett

TG 1U Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereder (innkasset) på bad



Data på bereder

TG 1U Andre installasjoner

Varmekabler på bad og toalettrom. (bad er koblet ut).
Kabel-TV.
Personheis.
Innlagt fiber. iflg. eier. Telia.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer (2024) med skap i fellesgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt sikringskap juni 2024. (ikke mottatt samsvarserklæring enda men er på vei iflg. eier-purret elektriker.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i fellesgang.



Kursoversikt

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

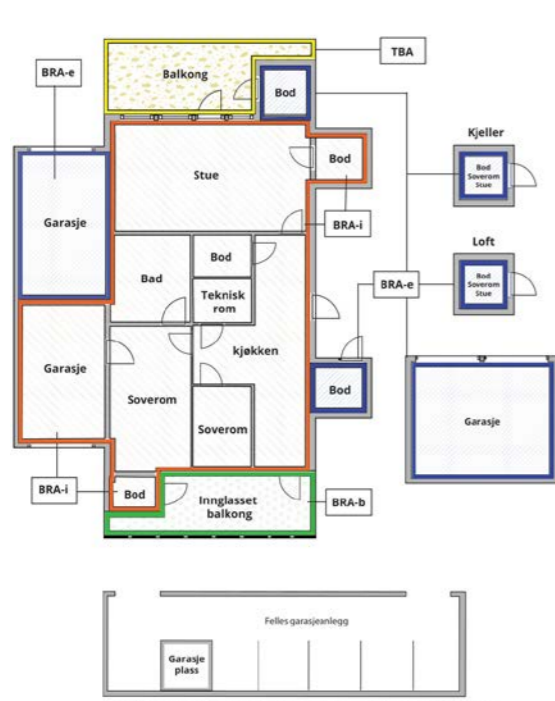
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	75			75	7
Loft		6		6	
SUM	75	6			7
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Soverom 3		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Innkassing nede ved gulv mot balkong er medregnet. Takhøyde stue 237 cm. Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 6 kvm. Mrk. 22, (målt nede ved gulv ca. 9 kvm) Skråtak. Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 9 Med el.billader iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning. Opprinnelig kjøkken er avdelt med et ekstra soverom. Trolig utført i 2012.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Marianne Støylen	Kunde
	Geir Ivar Jerstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	77		22	2837 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Konghellegata 1

Hjemmelshaver

Jerstad Geir Ivar, Støylen Marianne

Boligselskap

Sameiet Trondheimsveien
162

Felles formue

Kr. 42 028 31.12.2023

Eierandel

104 / 7800

Felles gjeld:

Kr. 126 000 01.09.2024

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

971276967



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Oppussing og modernisering

Oppussing/vedlikeholdshistorikk

- Nytt sikringssskap juni 2024
- I fbm nytt sikringssskap koblet de ut varmekabler i gulv til bad
- Nye vinduer og balkongdør i 2018
- Monterte el-bil lader på garasjeplassen tilhørende leiligheten i 2021

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	77469627			

Kommentar

Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.10.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	09.08.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.09.2024	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.09.2024	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Boligelektrikeren	15.05.2024	Fakturaoverslag på arbeider, Skifte til 8 nye automatsikringer.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

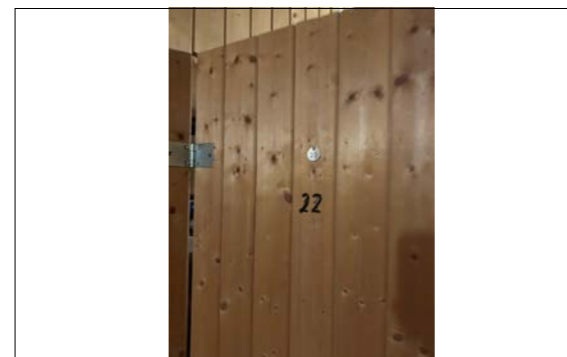
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Loftsbod nr 22

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240181	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Støylen	Geir Ivar Jerstad
Gateadresse	
Konghellegata 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0569
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	
2012	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
12	
Antall måneder	
2	
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/avtalenr.	

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

Beskrivelse
Sprekk i flis. Er fikset.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar
Ja, kun av faglært

Beskrivelse
La nye fuger i dusj, ringe vask og på flisen.

Arbeid utført av
Ali Beyaz Flis og mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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
Nei

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

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
Noen sprekker i tak på bad.

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

Nei Ja

Beskrivelse
Rotter i garasjen.

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

Nei Ja

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

Svar
Ja, kun av faglært

Beskrivelse
Byttet sikringskap og samtlige sikringer.

Arbeid utført av
Boligelektrikeren

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse
Ladeboks for elbil.

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

Document reference: 1008240181

Document reference: 1008240181

Initialer selger: MS, GJ

1

Initialer selger: MS, GJ

2

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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).

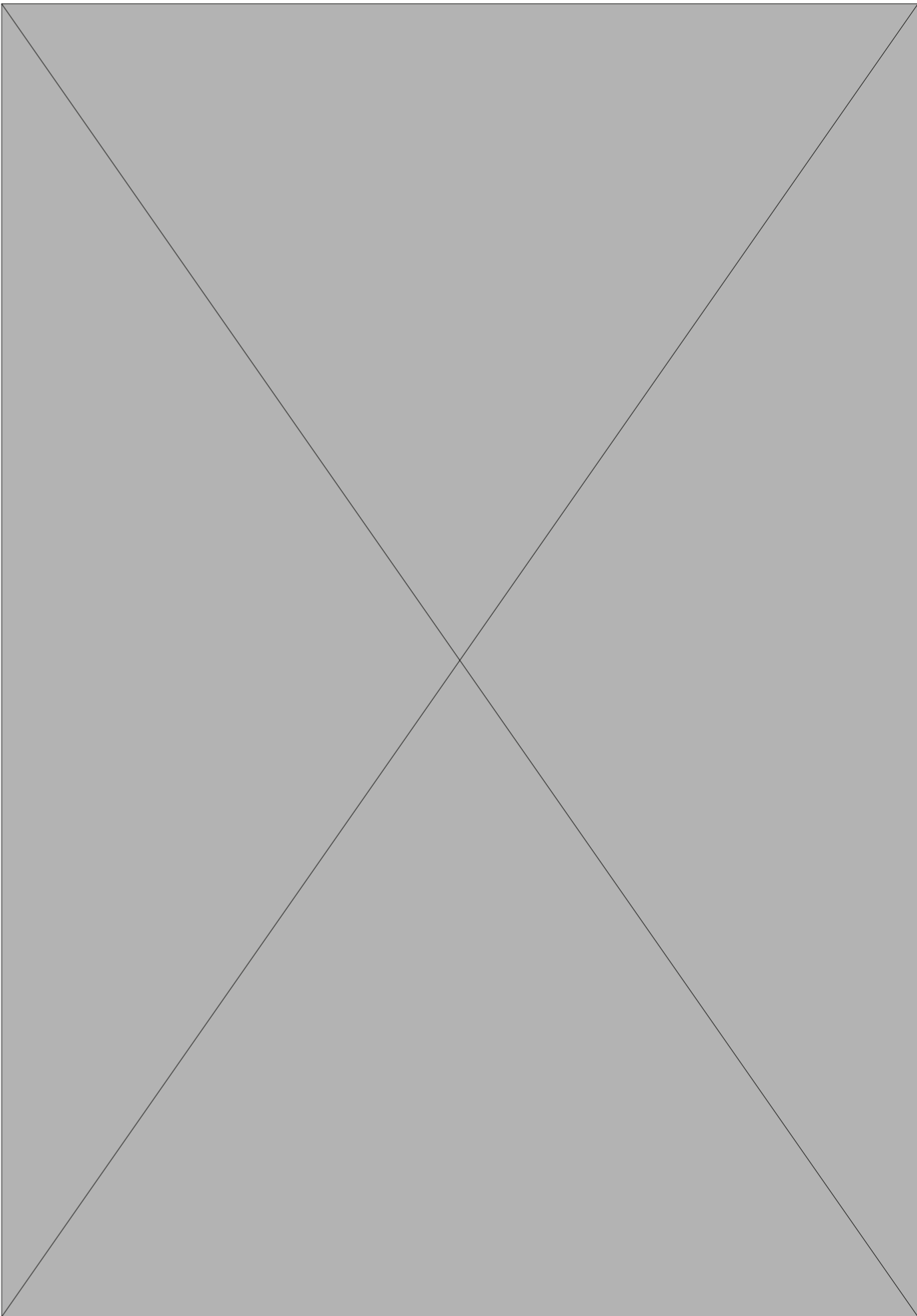
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 iht vilkår.

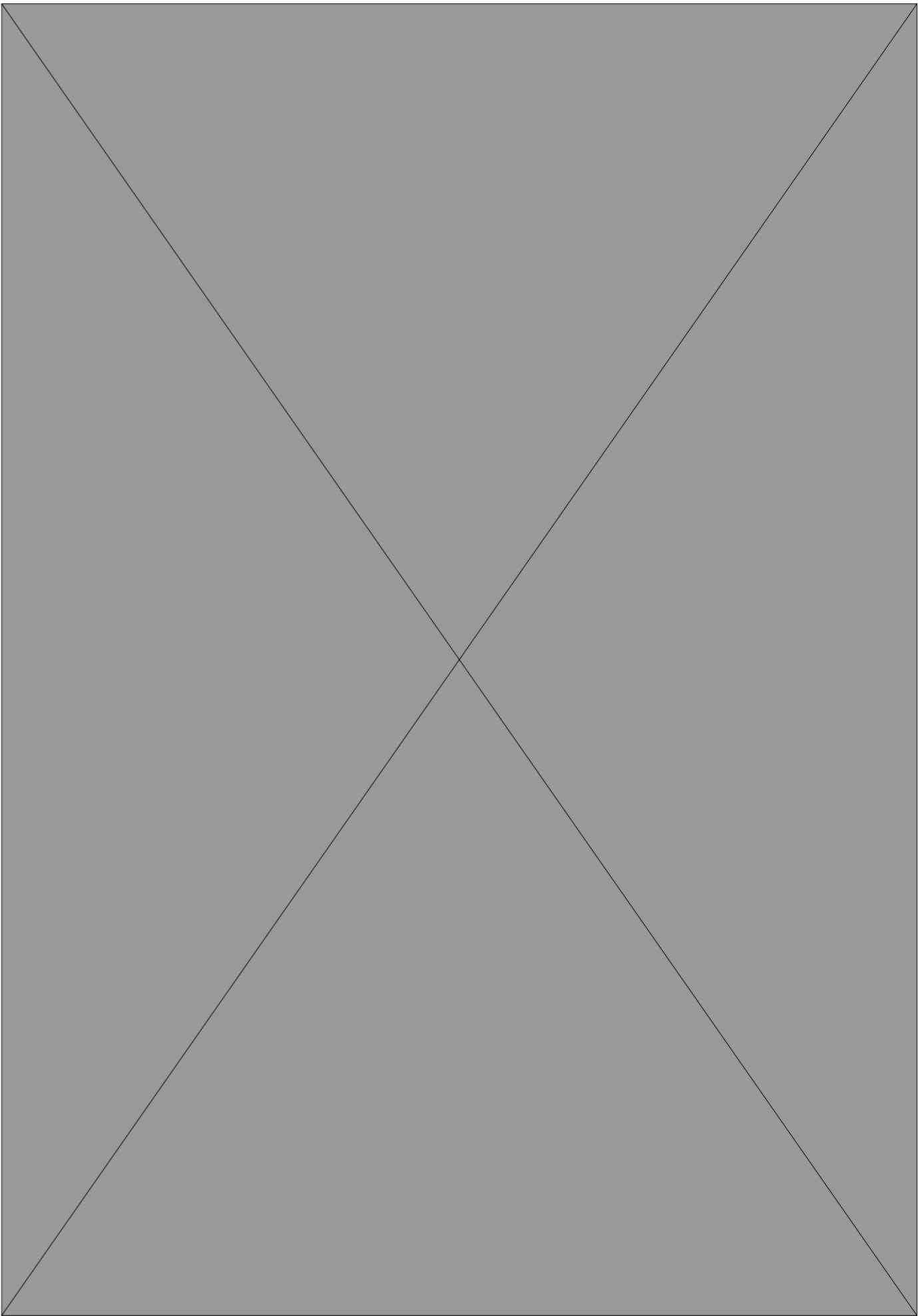
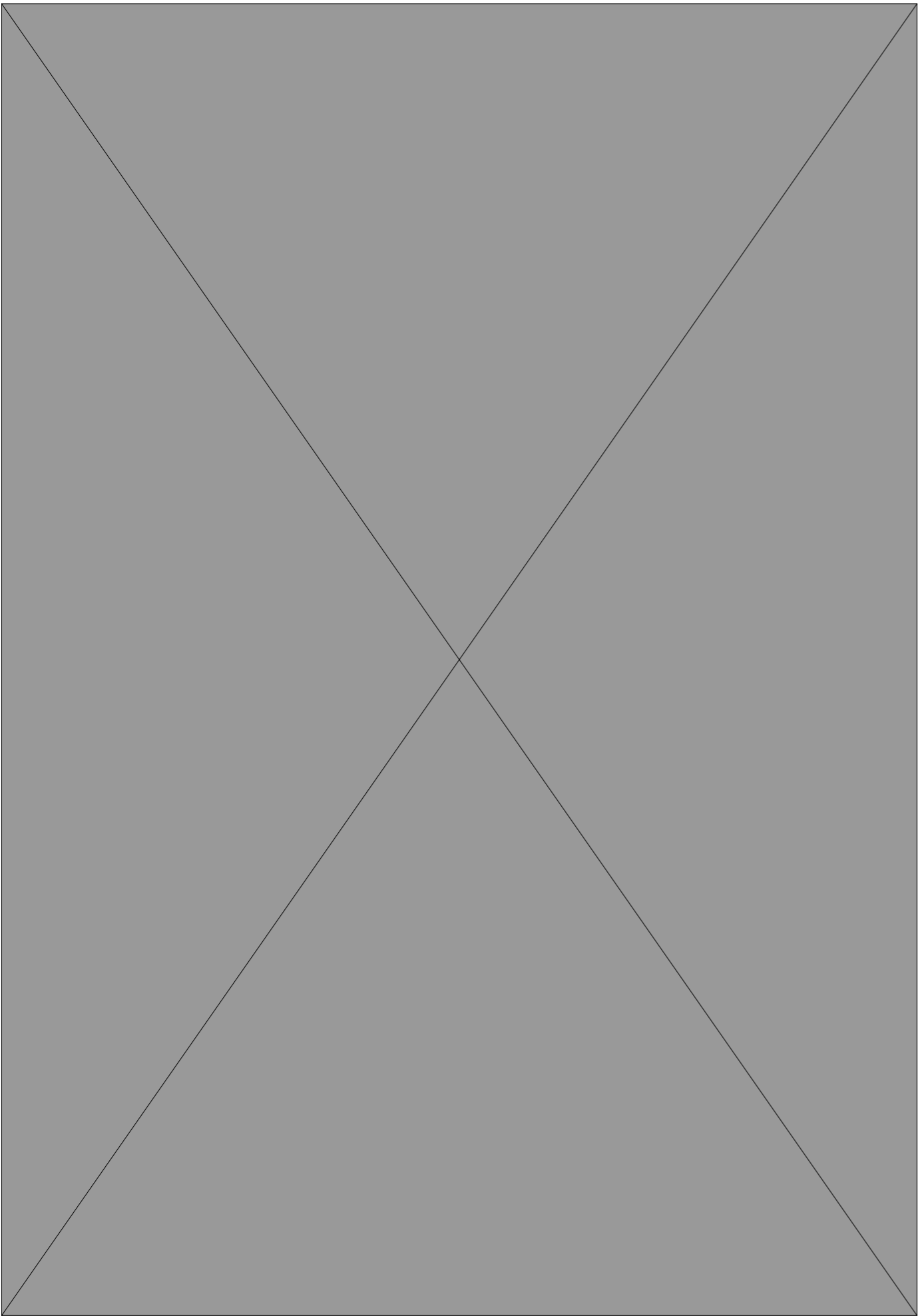
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Støylen	1fba45586f925e1a6ba5a781 e642e7e7e9bae547	07.10.2024 15:23:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ivar Jerstad	8a1f9057aa7f372248e799e 132dd28d0fbe5334f	07.10.2024 15:29:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240181

- 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>





ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.12.19
Endret på ordinært årsmøte 04.05.2021

§ 1 Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom beboerne, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på sameiets eiendom.

§ 2 Beboers plikter og hensynet til øvrige beboere

Beboer plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til bruksenheten og eiendommen for øvrig. Enhver beboer plikter å påse at leilighet/garasje/næringslokale/fellesareal brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Dersom leilighet/næringslokale/garasjeplass leies ut, er beboer ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og følger sameiets vedtekter og ordensregler.

Ved utleie plikter beboer å informere styret om hvem som til enhver tid leier leiligheten/næringslokalet/garasjeplassen.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side bidrar til et godt miljø i sameiet.

§ 3 Nattero mv.

Det skal være alminnelig nattero i bygningene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Det betyr at det for eksempel ikke er lov å kjøre vaskemaskin i dette tidsrommet. Boring eller andre støyende aktiviteter i leilighetene er kun tillatt mellom 08-20 på hverdager og 12-18 på lørdager. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager og offentlig helligdager.

Den enkelte skal varsle naboer i god tid, både ved oppussingsarbeid og ved større privat arrangementer. Slikt nabovarsel skal inneholde et telefonnummer der beboerne kan nå den ansvarlige.

Vinduer og dører bør holdes lukket under fester i leiligheten. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§ 4 Røykeforbud

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, trappeoppganger eller på øvrige fellesarealer der det kan være til sjenanse for andre beboere. Ved røyking på balkong skal det utvises hensyn til naboer. Sneiper skal ikke kastes fra leilighetens balkong/vinduer.

§ 5 Fellesarealer

Sameiet har et ansvar for å holde fellesareal vedlikeholdt og ryddig samt med beplantning.

Alle beboere har et felles ansvar for å bidra til å holde utendørs og innendørs fellesarealer velstelte og ryddige samt forhindre forsøpling. Næringslokalene har et ekstra ansvar for å holde området rundt sine enheter ryddig og pent. Ved bruk av fellesareal skal øvrige ordensregler etterleves.

Innegjerdet fellesareal er til bruk for sameiets beboere. Næringslokalene kan ikke benytte dette området i relasjon til sin næringsvirksomhet eller til gjester/kunder av næringslokalene.

Det må utvises forsiktighet når innbo og utstyr bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting/oppussing e.l.l. Ved bruk av heisen skal det utvises forsiktighet slik at skade eller overbelastning på heisen ikke inntreffer. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen.

Utstyr, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal oppbevares i egen bod eller leilighet, og ikke i sameiets fellesareal. Felles sykkelbod kan benyttes for sykler som er i bruk. Sykler som ikke er i aktiv bruk må beboer oppbevare i egen bod eller leilighet. Bildekk kan oppbevares i dekkboden. Hver beboer kan maksimalt oppbevare ett sett med dekk i dekkboden.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i sameiets fellesarealer vil bli fjernet og kastet for eiers regning uten varsel.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å sykle eller spille ball inne på sameiets fellesareal.

Det er ikke tillatt å grille med engangsgrill på fellesareal.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets fellesareal eller fra balkongene. Fuglekasse/julenek på balkong er ikke tillatt.

§ 6 Indre orden

Den enkelte beboer plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende orden og byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboer å sørge for nødvendig tilsyn med seksjonen med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Det er ikke tillatt å koble ekstra avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg. Kun vifter/kjøkkenventilator tilpasset sameiets mekaniske ventilasjonsanlegg (motorløse vifter som f. eks Villavent) skal monteres i tilknytning til anlegget. Kjøkkenventilator styrer leilighetens ventilasjon/avtrekk og skal ved utskifting installeres av godkjent installatør. Kjøkkenventilator i hver leilighet er koblet opp mot en egen vifte med motor i ventilasjonsanlegget på loftet. Kjøkkenventilator skal til enhver tid være påslått og innstilt slik at den ivaretar ventilasjonen i

leiligheten. Spalteventiler over vinduene må også være åpne for å få tilstrekkelig luftgjennomstrømning og ventilasjon i leiligheten.

Beboer er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at kjøkkenventilator vedlikeholdes/skiftes, at ventiler virker og ikke blokkeres og at det er god lufting under alle dører (ikke tette dørterskler til bad/soverom). Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra bad og kjøkken for å unngå kondens og fuktighet i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i seksjonen.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt brukt på balkongene.

Beboer plikter, i fellesskap med den/de beboere han/hun deler felles inngangsparti med (gjelder kun Konghellegaten), å renholde og vedlikeholde inngangspartiet på tilsvarende måte som for innvendig vedlikehold i egen seksjon. Beboere som deler felles inngang, er selv ansvarlig for å avtale seg imellom regler for utsmykking, plassering av gjenstander og utføring av arbeid og dekning av eventuelle kostnader i forbindelse med dette. Som utgangspunkt bør felles inngangsparti holdes så nøytralt som mulig, og beboer bør begrense oppbevaring av private gjenstander i dette arealet av hensyn til nabo.

§ 7 Fasader

Markiser og solskjerming skal være like med henhold til stil, design og farge. Det kan monteres markiser på balkong under tak på balkongen eller over vinduer. Følgende fargekode skal benyttes på duken til markisene: 407/94. Montering av markiser på vinduene må skje i murveggen, og ikke i vinduskarmen. Vinduskarmen er av metall og montasje i selve karmen vil føre til bortfall av garanti på vinduet.

Det er ikke tillatt å henge opp ytterligere skjerming i tilknytning til godkjente markiser (f. eks sidevegger).

Beboer med ønske om levegg må søke styret om godkjennelse. Levegger skal være like med henhold til stil, design og farge og også her skal fargekode 407/94 benyttes.

På balkongen/terrassen er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en balkong/terrasse. Beboer har ansvar for renhold og snørydding på balkongen/terrassen. Dette skal utføres på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

På terrasser i første etasje (seksjon 1-6 i Konghellegaten), der beboer har tilgang til sameiets areal utenfor egen terrasse, plikter beboer å holde dette området vedlikeholdt. Gressplen skal klippes, vannes og vedlikeholdes. Vaktmester klipper hekken. Det er ikke tillatt å sette opp fast partytelt, pergola eller liknende på dette arealet.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates ikke høyere enn rekkverket.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser henge på innsiden av balkongrekkverket.

§ 8 Boder på loftet

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i boden på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan oppbevares i pappkartonger.

Bruk av elektrisk utstyr i boden er ikke tillatt (f. eks er det ikke tillatt å sette opp frys/kjøleskap).

§ 9 Avfallshåndtering

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i ett av sameiets søppelrom/søppelsjakt. For å unngå tilstrømning av skadedyr må eventuelt søl omkring søppelcontainerne fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte papircontainere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

For beboere i Trondheimsveien der søppel kan kastes via søppelsjakt må ikke avfall kastes i sjaktene etter kl. 22.00. Søppelposen må knyttes igjen før den kastes i sjakten. Tungt avfall, kartonger og knusbare ting må bæres ned i søppelrommet. Det må ikke kastes gjenstander i sjakten som kan brette seg ut og tette nedfallsrøret.

Det er kun tillatt å kaste alminnelig husholdningsavfall, papp og papir i sameiets søppelcontainere. All annen søppel/avfall er beboer selv ansvarlig for å sørge for frakte bort. Større gjenstander som pappesker, møbler, elektriske artikler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte bort selv til nærmeste søppelplass eller gjenbruksstasjon.

Næringslokalene er pliktig å besørge egen avfallslevering for avfall utover alminnelig husholdningsavfall. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av sameiets søppelcontainere.

Dersom det ikke er plass til avfallet i søppelcontainerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Beboer bes redusere volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

§ 10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for dyrehold plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Det er ikke tillatt å bruke sameiets fellesareal som lufteområde. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

§ 11 Postkasseskilt, ringeklokketablå og inngangsdør

Beboer plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i seksjonen. Alle postkasser skal ha like skilt. Beboer er selv ansvarlig for å bestille postkasseskilt. Informasjon om hvor skilt skal bestilles finnes på innsiden av postkasseluken til den enkelte postkasse. Endring av navneskilt på ringeklokketablået meldes til styret. Vaktmester setter inn nytt navneskilt.

Beboer plikter å merke døren med beboernes navn. I tillegg skal det i dørkarmen til seksjonen merkes med seksjonsnummer og offentlig bolignummer (f. eks. H0101). Klistrelapp med dette skal være klistret opp i hver seksjon.

§ 12 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller elektrisk arbeid

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alt arbeid på rørpropplegg og elektrisk anlegg i sameiet skal utføres av autoriserte firma.

§ 13 Gjesteparkering

Sameiet disponerer åtte (8) parkeringsplasser til gjesteparkering. Parkering på disse plassene er kun tillatt for gjester på besøk hos beboer i sameiet, og med gyldig parkeringsseddel. Gyldig parkeringsseddel skal inneholde navn på den beboer man er på besøk hos, seksjonsnummer samt telefonnummer til beboer. Mal for gyldig parkeringsseddel fås av styret.

Gjester kan maksimalt parkere tre døgn i sammenheng på gjesteparkeringen.

Regelmessige besøk over lengre tidsperiode og fast bruk av gjesteparkering er ikke tillatt.

Beboere i sameiet kan ikke benytte gjesteparkeringen til eget bruk, heller ikke med lånt/leid bil.

Overvåking av bruk av gjesteparkeringen er satt ut til håndheving hos privat firma.

§ 14 Utleieparkeringsplasser

Sameiet disponerer syv (7) parkeringsplasser for utleie til beboere i sameiet. Leie av plass tildeles i henhold til venteliste som styret fører. Beboer kan i utgangspunktet kun leie en plass ad gangen. Utleieplassen er til personlig leie og forbeholdt beboere som bor i sameiet - leieavtale må derfor sies opp når beboer flytter fra sameiet.

§ 15 Regler for bruk av garasjeanlegget

Det er kun tillatt å parkere et motorisert kjøretøy på den enkelte parkeringsplass i garasjen. Garasjen må ikke brukes på en måte som skaper ulemper for andre brukere. All parkering skal skje innenfor den enkelte plass sitt oppmerket område. Det skal fortrinnsvis parkeres med front ut mot kjørebanelen. Det skal ikke parkeres slik at det er til sjenanse eller hindrer trafikken i garasjen.

Det skal vises hensyn ved inn-/utkjøring og generelt ved parkering av bilen. Alle brukere av garasjen skal sørge for best mulig ivaretagelse av sikkerhet. Beboer må forvise seg om at

garasjeporten stenges etter inn-/utkjøring, slik at ikke uvedkommende kommer inn. Det må ikke kjøres med bred eller høy bil/last som kan skade porten eller anlegg i tak, og enhver må kjøre med moderat fart og opptre varsomt og hensynsfullt slik at det ikke oppstår fare eller skade på biler, personer eller eiendom. Gående oppfordres til å benytte portdør.

Det er ikke tillatt å la motoren gå unødig på tomgang.

Røyking og annen bruk av åpen ild i garasjen er forbudt.

Ved uhell skal skadelidte og styret underrettes omgående. Styret skal også underrettes umiddelbart ved tap av nøkkel eller portåpner.

Sameiet har intet ansvar ved tyveri av bilen, utstyr eller eiendeler som oppbevares i bilen/på garasjeplassen eller ved skade på bilen.

Enhver plikter å holde sin plass ryddig. Det er tillatt å oppbevare ett sett med bildekk på parkeringsplassen, forutsatt at det er plass til det. Bildekk skal oppbevares på en slik måte at de er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Det er ikke tillatt å sette opp skap og andre installasjoner i tilknytning til parkeringsplassen.

Hovedrenhold og vedlikehold utføres på dugnad hvert år. I tiden da renhold pågår må bilen flyttes ut av garasjen. Styret gir varsel om dette. Biler som ikke er flyttet kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Det er kun tillatt å utføre enklere renhold/vedlikehold av kjøretøy i garasjen samt skifting av dekk/hjul.

Dørene fra trapperom og nødutgang skal alltid holdes låst.

Kjøretøy eller gjenstander som ikke hører til i garasjen, kan fjernes for beboers regning uten varsel.

Lading av el-/hybridbil, bruk av sameiets strømkontakter til lading av bilbatteri eller annen strømtilførsel til utstyr er ikke tillatt da sameiets strømanlegg ikke er dimensjonert for dette. Dersom det blir tilrettelagt for lading av el-/hybridbil i sameiet skal bruk skje i samsvar med egne regler for dette.

§ 16 Vask av kjøretøy på sameiets eiendom

Vask av kjøretøy og annet utstyr er ikke tillatt på sameiets eiendom, heller ikke i garasjen. Polering av bil kan skje så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

§ 17 Brannforebyggende sikkerhet

Beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han eller hun eier. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukningsapparat/brannslange minst en gang pr. år. Sameiet gjennomfører også årlig brannkontroll hos alle beboere.

§ 18 Dugnad

Sameiet praktiserer dugnad og styret innkaller til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for beboer til å delta.

§ 19 Utfyllende ordensregler

Som ordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret.

§ 20 Overtredelser av ordensreglene

Styret kan påtale overtredelse av ordensreglene overfor beboer samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter, etter varsel, rette eventuelle mangler for beboers regning. Gjentatte eller fortsatt overtredelse av reglene vil bli ansett som vesentlig mislighold av beboers sameieplikter.

§ 21 Erstatningsansvar

Beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden/næringsenheten, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til bruksenheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Hvis beboer ikke selv bor i/benyttar seksjonen, plikter beboer å føre nødvendig tilsyn med seksjonen og at den benyttes i samsvar med ordensregler og vedtekter.

§ 22 Forsikring

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse ordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er beboer forpliktet til å varsle styret om skaden samt sørge for å begrense skadeomfanget.

Skade som antas å kunne dekkes av felles bygningsforsikring, må uten ugrunnet opphold meldes styret eller forsikringsselskapet, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Beboer må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

Beboer er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Trondheimsveien 162, org. nr. 971 276 967

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært årsmøte 18.06.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16.6.2017 nr.65.
Endret på ordinært årsmøte 04.05.2021 i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65
Endret på ordinært årsmøte 25.04.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 6

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 162. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen (oppdelingsbegjæring), tinglyst 23.7.1982. Sameiet består av to blokker og har to adresser (Trondheimsveien 162 A & B og Konghellegaten 1).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og to (2) næringsseksjoner samt en (1) garasjeeksjon på eiendommen gnr. 226, bnr. 77 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Seksjon 66 utgjør samleeksjon garasje med 37 plasser. Eierforhold tinglyses med ideell andel 1/37 av gnr. 226, bnr. 77 og snr. 66. Sameiebrøken for garasjen er 800/7830.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesareal består, ut over det som normalt inngår i fellesareal, av blant annet:

- en til to boder per leilighet
- delt inngangsparti for leiligheter i Konghellegaten (delt mellom hhv. to og tre seksjoner)
- uteareal i forlengelsen av seksjon nr. 1-6 i Konghellegaten. Utearealet tilhører sameiets grunn, men disponeres av bruksenheter i første etasje.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

(3) Det er forbudt å erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, dette gjelder også ved indirekte erverv. Som indirekte kjøp regnes erverv av en boligseksjon som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nær tilknytning til hverandre. Dette vil f. eks være ektefelle, samboer, barn, foreldre, søsken samt selskaper som enten eier eller noen nærstående av eier har bestemmende innflytelse over.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder i garasjeseksjonen. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Det er ikke adgang til å drive kortidsutleie av boenheten i mer enn 90 døgn i året. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen gjelder likevel ikke utleie av deler av boenheten, eller vederlagsfritt utlån.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å oppføre parabolantennener eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på balkongene/terrassene.

(2) Seksjonseiere i Konghellegaten med delt inngangsparti (fellesareal) har rett til å bruke dette til det det er beregnet til, og skal i samarbeid med de øvrige seksjonseiere som deler inngangspartiet holde området ryddig og rent. Eventuelle endringer eller møblering i området må avtales med de øvrige som disponerer arealet.

(3) Seksjon nr. 1-6 som har tilgang til innegjerdet areal i forlengelse av sin bruksenhet (hage i forkant av leilighet i Konghellegaten), kan kun bruke dette arealet til det det er beregnet til, eller vanligvis brukes til. Seksjonseieren plikter å vedlikeholde de deler av dette arealet som ikke er faste innretninger eller felles beplantning som felles hekk og gjerde rundt området, og skal sørge for klipp av gressplen og vanning samt holde dette arealet ryddig og pent. Det er ikke tillatt til å oppføre midlertidige eller faste innretninger (gjerde, pergola, telt el.l) på dette arealet.

(4) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets bygning/eiendom, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon samt de deler av fellesareal som seksjon 1-6 disponerer. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(9) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (7) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(10) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Dugnad

Sameiet praktiserer dugnad både for fellesareal og garasjeanlegg. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 500,- for hhv. fellesareal og garasjeanlegg. Gebyret innkreves etterskuddsvis over felleskostnadene og beløpet kan reguleres av styret.

Styret registrerer oppmøte på dugnadene og sender melding om dette til forretningsfører som følger opp innkreving ved unnlatt oppmøte. Styret er pålagt å varsle om dugnad 3 uker i forkant.

Dugnadsinnkallingen gjelder der den enkelte har et eierskap i anlegget; det avholdes en dugnad for seksjonseiere og en dugnad for garasjeiere.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser ute på fellesarealet. Syv (7) plasser benyttes som utleieplasser som leies ut til sameiets beboere. Tildeling av utleieplasser skjer ved ledighet basert på venteliste. Åtte (8) parkeringsplasser benyttes som gjesteparkering for sameiets gjester. Gjesteparkeringen kan benyttes av sameiets gjester i henhold til regler fastsatt av styret.

(2) Samleseksjon garasje består av 37 parkeringsplasser. Seksjonen inngår som seksjon i sameiet på tilsvarende måte som øvrige seksjoner i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i samleseksjon garasje utgjør en egen seksjon (snr. 66) der eierforholdet tinglyses med ideell andel 1/37 av gnr. 226, bnr. 77 og snr. 66.

(2) Den enkelte sameier står fritt i å selge og/eller leie ut sin andel i samleseksjon garasje på de vilkår som fremgår av denne paragraf.

Ved salg og utleie av sameiepart (garasjeplass) i samleseksjon garasje som ikke skjer sammen med seksjonseierens bolig- eller næringsseksjon, skal de øvrige seksjonseierne i sameiet varsles ved oppslag med 14 dagers varsel i forkant av salg/utleie av sameieparten.

Salg og utleie av sameiepart i garasjeseksjonen må godkjennes av styret når den skjer til andre enn eiere av bolig- og næringsseksjoner i sameiet. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Leietaker av garasjeplass har ikke rett til videre utleie (fremleie) av den. Eier av ideell andel har ansvar for å ivareta dette ved utleie.

(3) Styret skal sørge for å leie ut og forvalte parkeringsplassene på sameiets fellesareal på best mulig måte for sameiet. Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass på fellesareal som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

Leietaker av parkeringsplass på fellesareal kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(4) Gjesteparkeringen er kun til bruk for seksjonseiere/leietakeres gjester, og skal ikke benyttes av seksjonseier/leietaker selv. Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av kunder/brukere av næringsseksjonene. Regler for bruk fastsettes av styret. Styret kan inngå avtale med parkeringsselskap for vakt hold på gjesteparkeringen. Seksjonseier har ansvar for å sette seg inn i reglene for bruk av gjesteparkeringen og bidra til at regler for bruk overholdes. Parkering på gjesteparkering er kun tillatt med til enhver tid gjeldende gyldig parkeringsbevis.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene. Den enkelte bruker av parkeringsplassene har ansvar for å holde plassen ryddig til enhver tid.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie/felleskostnad til sameiet.

Leien/felleskostnadene fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet skal sørge for tilrettelegging og utvikling av infrastruktur for ladepunkter for el-bil og ladbare hybrider. Tilretteleggingen forutsetter at infrastrukturen (herunder tilgang til strøm) kan bygges ut med ladepunkt.

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på bygning, fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten samt fellesareal man har begrenset bruksmulighet til.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett/-vegger og vasker

c) apparater, for eksempel røykvarsler og brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) å ivareta et godt innneklima gjennom å sørge for tilstrekkelig varme og lufttilførsel til bruksenheten (forebygge kondens og kulde) (sameiet har mekanisk ventilasjon). Seksjonseier skal sørge for

vedlikehold og nødvendig utskifting av ventilator på kjøkken, og at denne er koblet opp mot viftemotor på loftet til enhver tid, slik at ventilasjonen i leiligheten opprettholdes.

k) felles inngangsparti for leiligheter i Konghellegaten (felles ansvar mellom bruksenhetene).

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, herunder kjøkken, slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Seksjonseier/bruker i garasjeseksjonen plikter å holde sin parkeringsplass ren og ryddiggjort og ellers rette seg etter de ordensregler som gjelder. Det er kun tillatt å oppbevare bildekk på garasjeplassen.

(13) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret, etter varsel, foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

(14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene, eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Seksjonseiers ansvar omfatter også brudd foretatt av leietakere/brukere av bruksenheten.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem. Styret konstituerer seg selv.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmen. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

(5) Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt til, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- sørge for konstituering av møtet
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven §22a
- g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7349

Sameiet Trondheimsveien 162

Velkommen til årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:30, Dynekilgata 9-11.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte i forkant av årsmøte

Obos Prosjekt deltar på et informasjonsmøte i forkant av årsmøtet. Anbefaler alle seksjonseiere til å delta på dette. Informasjonsmøtet starter kl 18.00 og det er satt av 30 minutter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av rehabilitering av sameiets eiendom tak og betong m.m
8. Skal vi montere solceller på taket – sak fra styret
9. Styret undersøker videre solceller på taket
10. Pilot på montering av ekstra brannsikker lufteventil på 3x soverom i leilighet 11 i Konghellegata 1
11. Alle med Securo-luker får tilbud om montering av ekstra brannsikker lufteventiler
12. La hekken gro - også i bakgården
13. Grind mot parkeringsplassen
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7349 årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Finansiering av rehabilitering av sameiets eiendom tak og betong m.m

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet står ovenfor et stort rehabiliteringsprosjekt med estimert kostnad på kr 16-18 mill. Dette er nødvendig vedlikehold, styret ber om årsmøtets beslutning i forhold til finansiering. Sameiet har et lån på 8,4 millioner fra da vi skiftet vinduer. Det er maksimalt mulig å låne 3 G (folketrygdens grunnbeløp = kr. 118 620) per boenhet som følge av at det er et usikret lån. Dette gjør at vi maks kan låne ca. 23,5 mill. Siden vi allerede har et lån på 8,4 mill. gir det en grense for nytt låneopptak på ca. 15 mill. Som følge av dette er det innhentet 5 mill. i engangsinnbetaling for å dekke opp det mulige gapet mellom det rehabiliteringen vil koste og det vi har mulighet til å låne. Nå er det mottatt tilbud og prisene på disse varierer noe, og de er ennå ikke helt avklart, men to av tilbudene ligger i overkant av estimatet. I tillegg kommer bistand fra Obos prosjekt og utbedring av mur. Slik det ser ut foreløpig kan vi nærme oss grensen for maksimalt låneopptak når vi slår sammen det vi har i lån for vinduene og nytt låneopptak. I ytterste konsekvens kan det være det blir behov for ytterligere engangsinnbetaling, eller at vi må redusere omfang på rehabiliteringen.

Med låneopptak på kr 23 000 000 med 30 års nedbetalingstid vil månedlig kostnad pr seksjon ligge på fra kr 1 200 til kr 3 200 pr mnd.

1. **Felleslån som fordeles etter sameierbrøk**, ingen adgang til ekstraordinær nedbetaling. Renter og avdrag nedbetales via felleskostnadene.

2. **Felleslån med administrasjonsavtale**. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene. Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av fellesgjeld.

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

Dersom sameie ønsker muligheten for individuell innfrielse av fellesgjeld, kan det inngås en såkalt «administrasjonsavtale». Seksjonseierne vil da få muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for innfrielse ved to fastsatte datoer med seks måneders mellomrom.

Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har mulighet å nedbetale litt på sin andel av restgjelden, det er kun mulig med full innfrielse.

I eksempelet under, vises en fremstilling av hvordan felleskostnad-giroene vil se ut. Benyttede tall er kun ment som illustrasjon:

Ved en administrasjonsavtale vil felleskostnadene få 2 linjer på giroene. F.eks. slik:

Felleskostnader 6 050 kr

Lånekost a-konto 3 200 kr*

Felleskostnadene ved vanlig låneopptak uten administrasjonsavtale ville det sett slik ut:

Felleskostnader 9 250 kr

*"Lånekost a-konto" er hvor din andel fellesgjelds renter og avdrag legges inn. F.eks. hvis dette utgjør kr 1 100 i måneden for din leilighet, vil dette legges på allerede eksisterende felleskostnader, men som en egen

linje. Denne linjen på felleskostnaden går særskilt til lånefinansieringen tilknyttet din andel fellesgjeld. Hvis du nedbetaler din andel fellesgjeld, vil du kun sitte igjen med kr 3000 i felleskostnader og "Lånekost a-konto" utgår slik:

Felleskostnader 6 050 kr

Lånekost a-konto 3 200 kr (denne månedlige kostnaden utgår)

Pris på administrasjonsavtale:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld koster kr 26 500,- i etableringsåret. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret følger deretter (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). For sameie vil 10 % utgjøre ca. kr 12 750 i året etter etableringsåret. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 1950,- p.t. for den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri hele sin gjeld.

Ved vedtatt administrasjonsavtale vil følgende tekst legges inn i vedtektene ved nytt punkt 12:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Styrets innstilling

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Det å ha en administrasjonsavtale har en kostnad, og dersom det er få beboere som benytter seg av avtalen, vil disse pengene likevel måtte betales.

Det gjøres også oppmerksom på at selv om en seksjon har valgt å innfri sin del av fellesgjelden, så kan seksjonen likevel del delansvarlig dersom en annen seksjonseier ikke betaler sin andel. Det anses likevel at det skal en del til for at dette vil skje, da man som oftest vil ha gjort forsøk på tvangsinnkreving og eventuelt tvangssolgt seksjonen før det kommer så langt. Men det er viktig å være oppmerksom på at det er en risiko ved ordningen.

Styret ser at dette kan være aktuelt for noen seksjonseiere, og stiller seg åpen for at slik løsning etableres.

Forslag til vedtak

Låneopptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.

Sak 8

Skal vi montere solceller på taket – sak fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at sameiet må rehabilitere taket, dvs. at vi må skifte takstein og platene under taksteinen med nye som følge av at bygget er over 40 år, så har det også blitt vurdert om vi skal montere solceller på taket.

Å montere solceller på taket vil kunne gi sameiet mulighet for å produsere egen strøm til alle fellesområder som lys i oppganger, loft, garasje samt oppvarming i trappehus, garasje og strøm til drift av heisen.

Det er utarbeidet estimater på hvor mye strøm solceller på taket vil kunne generere basert på at vi monterer solceller på alle takene. Dette er sammenholdt med det sameiet årlig bruker i strøm på fellesområdene. Tallene her viser at det er mulighet for å produsere en god mengde strøm hvert år, og muligens opp mot det vi forbruker på fellesarealene årlig. Dersom vi får overforbruk vil det kunne selges.

Å montere solcelleanlegg har en investeringskostnad, og det vil da være et regnestykke om det vil være lønnsomt å gjøre dette. Vi har fått ett tilbud som viser at basert på estimert årlig produksjon, så vil et slikt solcelleanlegg kunne være nedbetalt i løpet av 11-12 år basert på en strømpris på 1,6 kroner. (Det er ikke iberegnet finansieringskostnad, men basert på at man kan betale anlegget kontant).

Et solcelleanlegg forventes i dag å ha en estimert levetid på 30-40 år.

Det er usikkerhet knyttet til estimatene både i forhold til hvor mye anlegget faktisk vil kunne produsere da det avhenger av sol, men også av hvor høye strømprisene ellers vil være de neste 30-40 årene.

Med tanke på at samfunnet trenger fornybar energi har styret funnet det fornuftig å bruke litt tid på å undersøke dette, når vi nå skal skifte tak, og det da vil være en mulighet for å installere dette. Vi har blant annet fått foretatt beregninger av om taket vil tåle at det monteres solceller på det, og her har et eksternt selskap funnet at taket slik det er i dag har tilstrekkelig bæreevne til å tåle solceller.

Det er ikke tatt stilling til om vi skal montere solceller, og vi er nå i prosess der det hentes inn tilbud på nytt tak, men vi har bedt om at det leveres tilbud på solceller som en opsjon. Det betyr at vi står fritt til å velge om vi vil bestille solceller eller ikke.

Slik styret ser det så vil kostnadene ved å montere solceller samt om vi kan få tilskudd fra Oslo kommune/Enova være avgjørende for om dette skal gjøres eller ikke. Det kan søkes støtte om inntil 30 % av investeringskostnadene. Men her er det konkurranse om midlene slik at sameiet må søke om dette.

Det vil også være mulig å montere solceller på et senere tidspunkt, dersom det ikke gjøres nå, men byggekostnadene vil sannsynligvis bli noe høyere som følge av at det da må gjennomføres som et eget prosjekt med administrasjon og byggekostnader (stillas/lift). Dersom det gjøres samtidig med rehabilitering av taket kan utnytte at vi allerede har stillas/lift og det er en administrasjon på prosjektet.

Ønsker du litt mer informasjon om dette så har Oslo kommune informasjon om dette på sine hjemmesider, og det er her også et solkart, der man kan legge inn adressen til sameiet og se beregning på solenergi. Sameiets gårds- og bruksnummer er 226/77.

Solkart for Oslo - Klimatiltak - Oslo kommune

Her er et par eksempler på andre sameier som har montert solceller:

Oslo har millioner til å kutte klimautslipp. Mye står ubrukt. (aftenposten.no)

Har gått foran som et godt eksempel med miljøatsingen – Mellom husene (obos.no)

Fastsetter forskriftsendringer for deling av egenprodusert fornybar strøm på samme eiendom - regjeringen.no

Deler av taket vårt er veldig bra egnet for solceller.

Dersom dette forslaget faller, bes årsmøte stemme på sak 9 om styret skal undersøke videre rundt solcelle prosjekt og støtteordning.

Dersom forslaget vedtas, utgår sak 9.

Styrets innstilling

Styret er usikre på om vi skal montere solceller eller ikke og vår vurdering av dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bestille solceller dersom det viser seg å være regningssvarende basert på mottatte tilbud og estimert finansiering, og det kan forsvares ift. den øvrige rehabiliteringskostnaden

Vedlegg

2. Forbruk og estimert nedbetalingstid.pdf

3. v2_solcelle_Trondheimsveien162_finansiering.pdf

Sak 9

Styret undersøker videre solceller på taket

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom mottatte tilbud viser at montering av tilbud kan være regningssvarende sendes det inn søknad om støtte fra Enova/Oslo kommune. Endelig beslutning om montering av solceller må ses i sammenheng med kostnader på resten av rehabilitering av tak og betong, og sendes derfor ut til egen beslutning når dette er klart.

Forslag til vedtak

Styret søker støtte fra Enova/Oslo Kommune om mottatte tilbud er regningssvarende. Endelig beslutning behandles deretter i nytt årsmøte.

Sak 10

Pilot på montering av ekstra brannsikker lufteventil på 3x soverom i leilighet 11 i Konghellegata 1

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Test for bedring av luftkvalitet på soverom

Begrunnelse: Luftkvaliteten med sercuro-luken (som erstatning for vindu) på soverom oppleves fortsatt ikke som tilstrekkelig. Vi har sikret at alle eksisterende lufteventiler står åpne, at kjøkkenventilatoren vår står på, at vi kun har varmeovner montert under vindu, og vi har ikke lengre tette dørterskler men så store åpninger som mulig under døren. Så alle premissene for å få nok luft er tilstede. Likevel så opplever vi ikke bedring av luftkvaliteten. På to av soverommene vil det helt sikkert være plass til nye store lufteventiler, og på det siste soverommet kan det vurderes en mindre patent eller demontering av skap om behov pga eventuell boring for stor patent.

Styrets innstilling

Styret har siden montering av vinduer i 2018 foreslått at montering av brannsikre lufteventiler kan være en løsning for å få mer luft inn på soverom. Det har tidligere også blitt bestemt at det skulle forsøkes, men enten har ingen meldt seg til å være prøveleilighet, eller så har de som meldte seg hatt hindringer i rom som gjorde at det ikke var plass til å montere lufteventil. Styret har hatt leverandør og pristilbud klart flere ganger tidligere for å prøve ut dette, men da har det dessverre ikke lyktes å gjennomføre dette.

Av informasjon som er innhentet fra ventilasjonsfirma og andre rådgivere er det ingen som kan si noe sikkert om det vil føre til mer luft på soverom. Det som har vært foreslått tidligere er montering av en brannsikker lufteventil på ca. 20 cm i diameter. Denne vil da kunne åpnes og ha fri tilgang til luft på samme måte som lufteventil som er over vinduene i stuen. Forskjellen er at den brannsikre lufteventilen har et spjel som vil lukkes automatisk dersom temperaturen når over en viss varme og dermed forhindre at brann og flammer kan spre seg dersom det skulle bli brann inne på soverom. Når ventilen lukker seg vil ikke flammer eller røyk kunne slå ut fra ventil og ut på svalgangen. På denne måten vil svalgangen opprettholdes som branncelle i tilfelle brann.

Det har vært mye kontakt både med brannrådgivere og myndigheter ift. krav til brannsikkerhet og alle har bekreftet at det er krav til brannsikring av rømningsvei på svalgangen. Dette er årsaken til at securoluke ble satt inn som løsning for ventilasjon. For mange så gir ikke securoluken nok ventilasjon, og da kan en brannsikker lufteventil gi mer luft inn.

Styret fikk innhentet pristilbud på dette i 2022, og dette er nå eneste pris vi har på hva et slikt tiltak vil kunne koste. Vi antar at prisen vil være noe dyrere enn dette som følge av generell prisøkning i samfunnet. Det vil derfor måtte innhentes oppdatert tilbud dersom det blir vedtatt å gjennomføre piloten. Basert på tidligere tilbud vil kostnad på piloten kunne komme på ca. 35-40 000,- kroner.

Tilbud var som følger:

"- Hulltak av 200 mm i teglsteinsvegg inkl. innvendig vegg av bindingsverk samt tildekking, bortkjøring, rydding.

- Levere og montere 200 mm brannventil/lufteventil brannklasse EI60 komplett med ventil lokk innvendig og utvendig i hvit utførelse.

- Branntette rundt ventil til brannklasse EI60

- Levert og montert.

Vår pris kr. 7 200,- inkl. mva pr. stk.

I tillegg vil det komme oppstartskostnader/rigg og drift kr. 5 700,- eks. mva pr. oppdrag, hvis oppgaven blir delt opp.

Forbehold: Vi er avhengig av vannkran og 16amp strøm som holdes av dere.

Eventuell maling og utbedring på vegg i soverom vil eier selv måtte utbedre."

Styret stiller seg positiv til å gjennomføre en slik pilot da det vil kunne gi svar på om det gir bedre lufttilførsel inne på soverom. Dette fordrer at det er åpning under dørterskel til soverom slik at luft kan trekkes inn i soverom (fra kjøkkenventilator), og at leilighet nr. 11 besørger at soverom ryddes slik at arbeidet kan gjennomføres..

Styret forventer også at leilighet nr. 11 stiller seg til disposisjon for å dokumentere resultater av i hvilken grad lufteventiler har hatt en effekt ift. mer lufttilførsel inn på soverom, og at de da vil følge anbefalinger ift. styring av luft for å oppnå best mulig effekt.

Forslag til vedtak

Leilighet nr 11 i Konghellegata blir pilot for montering av ekstra lufteventil på tre soverom

Sak 11

Alle med Securo-luker får tilbud om montering av ekstra brannsikker lufteventiler

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Forsøke å få forsvarlig luftkvalitet på samtlige soverom med Securo-luker

Begrunnelse: Luftkvaliteten med sercuro-luken (som erstatning for vindu) på soverom oppleves fortsatt ikke som tilstrekkelig hos flere beboere

Styrets innstilling

Styret viser til sak 9 og anbefaler at det først gjøres en pilot før det besluttes om alle leiligheter skal få tilbud om ekstra lufteventil. Det kan oppstå uforutsette problemer med boring og montering av lufteventil, det kan vise seg at det ikke gir noe ekstra lufttilførsel og det er uklart hva kostnadsbildet er og hvordan dette skal finansieres.

Styret anbefaler derfor at beslutning om slikt tilbud først avklares etter at det er gjennomført en pilot og resultatet fra denne foreligger, samt at det er innhentet pristilbud og klarlagt finansiering av tiltaket.

Forslag til vedtak

Alle leiligheter med Securo-løsningen får tilbud om montering av ekstra lufteventiler

Sak 12

La hekken gro - også i bakgården

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Mindre innsyn fra bilveien

Begrunnelse: For å få en mer lun bakgård foreslås det å la hekken gro. Dette har ingen kostnad. På forsiden av Konghellegata 1 mot parkeringen er det samme hekk, men den er ett par meter høy, slik at den skaper en grønn vegg. I bakgården klippes derimot hekken alltid helt kort, slik at den ikke skjermer noe.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å la hekken gro litt lengre, men vi er avhengig av å ha en høyde som er slik at det er mulig å klippe hekken på en effektiv måte.

Forslag til vedtak

La hekken i bakgården få vokse seg noe høyere

Sak 13

Grind mot parkeringsplassen

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Økt sikkerhet

Begrunnelse: Det har vært nesten-ulykker med barn og biler som rygger på parkingsplassen. Og om sommeren henger tidvis folk som ikke er beboere ved benkeområdet og legger igjen søppel. Vi har alt en fin hvit port ned mot Konghellegata, men mot parkeringsplassen er det helt åpent. Nb: Den nye porten kan ha samme nøkkel som søppelrommet og hoveddør, slik at det ikke medfører noe problemer for søppeltømming. Det finnes også løsninger med åpningsknapper.

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på løsninger her, men det må tas i betraktning at renovasjonsetaten må kunne komme til for å hente ut søppel- og papircontainerer. Det kan også være at renovasjonsetaten har noen krav som må følges, og som derfor bør undersøkes.

Ellers må det også være hensiktsmessig ift. snørydding og feiing samt tilgang ifm flytting.

Det må også undersøkes om det å sette opp en port er søknadspliktig som fasadeendring.

12 av 41

Styret innstiller derfor på at det settes ned en gruppe som kartlegger både løsninger, eventuelle krav og kostnadsramme for en slik løsning.

Forslag til vedtak

Forslag A) Montere en grind mot parkeringsplassen

(om forslag A ikke får flertall)

Forslag B) Sette ned en arbeidsgruppe på ett par personer som til neste generalforsamling kartlegger ulike grind-løsninger og kostnadsramme

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal sameie ha et styre. Styret har ansvar for å følge opp den daglige driften av sameiet og sørge for tilstrekkelig vedlikehold av sameiets eiendom. Styret har i dag møte ca. en gang i måneden, og ellers ved behov. Styret følger opp sameiets vaktmester og leverandører, leier ut parkeringsplasser, administrerer nøkkelbestillinger, arrangerer dugnader, sørger for å etablere og følge opp serviceavtaler på heis, garasjeport, el-anlegg, ventilasjon, brannvarsling, osv. I tillegg til dette lager styret informasjon om sameiet og forsøker å holde beboerne oppdatert med informasjon om sameiet på Vibbo og sameiets facebook-side.

Innstilling

Styret har sendt ut oppfordring til alle eiere om å melde sin interesse for å sitte i styret. Det er også forespurt flere om de kan være interessert i å sitte i styret. En har meldt sin interesse til styret og er oppført som kandidat. Ut over dette har ikke styret mottatt noen henvendelser. Dersom noen skulle være interessert i å stille til valg vil det være mulig å møte på årsmøte og melde sitt kandidatur.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Anne Støkken
Har vært styreleder i sameiet i mange år. Kan stille dersom ønskelig.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Margreth Christensen
Har sittet som styremedlem i mange år og kjenner sameiet godt.
- Asbjørn Innerdal
Har vært styremedlem i et par år, og kan stille til valg for ett år, dersom det ikke kommer mange andre som ønsker å sitte i styret.
- Erik Pedersen
Har lang erfaring fra styre i andre sameier. Flyttet inn i sameiet i fjor.
- Ingeborg Eilertsen

13 av 41

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Anne Støkken	Konghellegata 1
Styremedlem	Ann-Margreth Christensen	Nyveien 1170
Styremedlem	Mikkel Skullerud Christensen	Konghellegata 1
Styremedlem	Ingeborg Eilertsen	Konghellegata 1
Styremedlem	Asbjørn Sandal Innerdal	Konghellegata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post trondheimsveien162@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet Trondheimsveien 162 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276967, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

226 77

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

Sameiet Trondheimsveien 162 har en deltidsansatt vaktmester som utfører sitt arbeid i henhold til sin stillingsbeskrivelse. Styret har jevnlig kontakt med vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt

Styremøter i perioden

Det har vært avholdt ni styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte). De største sakene som har vært behandlet i styremøtene har vært videre arbeid med vedlikeholdsplanen, og da spesielt rehabilitering av taket, fasadevask og betongskader. Det har også vært jobbet noe med nytt brannvarslingsanlegg samt løpende saker som har oppstått.

Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet bruker Obos AS som forretningsfører. Gjennom dette får sameiet forretningsfører, bank og forsikringstjenester i samme avtale. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringssaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos forsikring og så følger de opp sakene. Det har vært avholdt ett budsjettmøte mellom styret og forretningsfører i perioden.

Budsjett

Styret har hatt møte med Obos forretningsfører og satt opp budsjett for 2024 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånopptaket i fm nye vinduer. Husleien er justert med økning på 5 % som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. I tillegg er det besluttet en kapitalinnhentning på fem millioner med forfall den 1.3.2024 og 1.5.2024 for å forberede det kapitalbehovet som forventes i fm rehabilitering av taket og utbedring av fasade og betongskader. Budsjettet tar ikke fullt ut høyde for nytt låneopptak som følge av rehabilitering av tak og utbedring av betongskader. Når endelige tilbud foreligger kan nytt låneopptak beregnes og dermed vil budsjettet måtte justeres.

Styret har jobbet videre med tiltakene fra vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2021, og det er flere store og kostnadskrevenende tiltak som må gjennomføres. Obos prosjekt bistår styret med rehabilitering av taket og fasade/betongskader.

Brannsikring

Det er jobbet videre med tiltak innen brannsikring basert på rapport fra Firesafe som ble gjennomført i 2021. Status er som følger:

Prioritet / Tiltaksgrad	Beskrivelse	Ansvarlig	Status
1 – TG3	Brannskille mellom trapperom og loft må kontrolleres for tilstrekkelig brannmotstand	Styret	Under arbeid
1 – TG3	Ledesystem/utgangsskilt må kontrolleres og byttes der det er behov	Styret	Tilbud er innhentet
1 – TG3	Brennbar materiale eller løsnere i rømningsveier, må fjernes (svalganger, mellomgang).	Alle beboere	Melding er sendt ut, styret følger opp
1 – TG3	Sameie eller brukere mangler internkontrollrutiner i den daglige driften	Styret	Delvis etablert
2- TG2	Stålrør i tredekke på loft er ikke brannisolert.	Styret	Under arbeid
2 – TG2	Håndsløkkeutstyret var plassert på gulv og ikke merket med plogsskilt.	Styret	Utbedret
0	Anbefaling: Det installeres et heldekkende brannalarmanlegg for hele bygningsmassen (for bygg A, B og C)	Styret	Tilbud er innhentet - må samkjøres med rehabilitering av taket og avventes til dette er utført pga. støv og risiko for skade

Det er gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2023. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 55 av 65 leiligheter mot 60 i 2023. Resultatet

viser at det er 10 av de kontrollerte leilighetene som ikke har godkjente brannvarslere eller at den ikke er montert iht. regler, og det er 6 leiligheter som ikke har godkjent brannslukker. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen om hva som må utbedres. Tallene viser at det er noe forbedring på enkelte punkter, og så er det nedgang på andre punkter, og samlet sett er resultatet noe bedre enn i fjor. Styret vurderer at denne kontrollen er nyttig, og at det er et tiltak som er med på å ivareta brann sikkerheten i sameiet.

Autronica har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Anlegget er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav. Noen ødela anlegget i Trondheimsveien i 2021 slik at dette satt ut av drift. Vi fikk den gang beskjed om at reparasjon var forholdsvis kostbart og styret valgte derfor å avvente utbedring siden det er planlagt å montere nytt anlegg. Ved kontrollen i 2023 fant kontrolløren en måte å koble til anlegget i Trondheimsveien likevel, slik at dette nå fungerer. Styret har fått tilbud på nytt brannalarmanlegg, men da taket må skiftes vil det bli mye støv som kan ødelegge detektorene, slik at Obos prosjekt har anbefalt å avvente å montere nytt anlegg til etter at taket er skiftet.

Når det gjelder tiltak som branntetting så er det innhentet tilbud på dette, men da det er tenkt tatt sammen med nytt brannvarslingsanlegg, har det blitt utsatt. Da arbeidet med taket har tatt lengre tid, så vil styret se om det kan være mulighet for å utbedre dette noe før.

Styret oppfordrer ellers alle beboere som har fått påpekt mangler om å utbedre disse. Spesielt eiere som leier ut leiligheten bes om å ta en ekstra sjekk i leiligheten ift. om de har både røykvarsler og brannslukningsapparat.

Piper og bruk av peis

Det ble gjennomført filming av pipeløp i Konghellegaten i fjor som følge av problemer med røyklukt. Det ble ikke avdekket noen store feil, men de som gjennomførte filmingen tror det til tider kan skyldes at varm luft som kommer opp av det ene pipeløpet kan sige ned i det andre da pipene står litt nærme. Det kan også skyldes at beboere ikke bruker ventilasjon og pipevifte korrekt når de tenner opp i ovnen, slik at røyklukt trekker tilbake.

Det oppsto en hendelse i mars der det kan virke som pipemotor i Konghellegata ikke virker for noen piper. En beboer har koblet bort sin bryter en periode, og da han skulle montere bryter igjen, så virker plutselig ingen motorer i Konghellegata. Det jobbes med å avklare om det har skjedd noe i fm denne tilbakekoblingen eller om det skyldes andre forhold. I forbindelse med rehabilitering av taket vil det bli bedt om tilbud på nye motorer til pipene. Dette vil være en opsjon, slik at sameiet kan velge om dette skal gjøres eller ikke avhengig av kostnader og behov. Det kan være hensiktsmessig å skifte motor når det likevel er stillas på bygningen, samtidig som at pipemotorene er fra da bygget var nytt i 1982.

Matos i leiligheter

Flere beboere har meldt om sjenerende matos i leiligheten. Styret har de siste årene jobbet med å skifte ut motor på loftet og sørge for rens av ventilasjonsanlegget. I tillegg er det viktig at alle beboere sørger for å ha kjøkkenventilator på hele tiden enten på 1 eller i posisjon for inneluft. Styret er oppmerksom på at enkelte beboere har skiftet ut kjøkkenventilator med ventilator som ikke passer til anlegget. Dette sammen med at ikke alle har på ventilator hele tiden, kan være en medvirkende årsak til at det blir matos hos naboen.

Følgende forhold er derfor viktig:

- Alle leiligheter skal ha motorløs kjøkkenventilator (Villavent el.1)
- Kjøkkenventilator skal være koblet til motor på loftet (hver leilighet har egen motor på loftet). Det er egen ledning med transformator som kjøkkenventilator skal kobles til.
- Kjøkkenventilator skal stå på hele tiden
- Spalteventiler og/eller vindu skal være åpne for å sørge for tilførsel av frisk luft inn til leiligheten

Er du i tvil om du har korrekt ventilator – sjekk ut informasjon på sameiets side på Vibbo eller ta kontakt med styret.

Heis

Det har i perioden (2023/2024) vært forholdsvis stabil heisdrift i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført.

Styret registrerer som tidligere år at det ved rehabilitering av leiligheter og flytting er en ganske hard bruk av heisene. Styret vil oppfordre sameierne til å vise hensyn ved bruk av heisene og gjerne dekke med bobleplast når man flytter eller frakter ut materialer fra leiligheter. Vi gjør også oppmerksom på at trappen skal brukes der det er risiko for at heisen kan bli overbelastet eller skades, og vil oppfordre alle beboere til å følge dette for å bevare heisen lengst mulig.

Dører og dørpumper

Styret har skiftet dårlige dørpumper på felles dører i sameiet, og følger løpende opp dørene.

Rotter

Sameiet har i perioder vært sterkt plaget med rotter inne på fellesområdet, særlig i forfjor vår. Det ble da satt inn en rekke tiltak og det virker som de forsvant. I månedsskiftet februar/mars i år melder flere beboere om at de på nytt observerer rotter i garasjen. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig, og de ble kontaktet på nytt for å sette ut tiltak. Da det nå skal gjennomføres rehabilitering i garasjen vil vannavrenningen bli gravd opp og vi får mulighet til å tette eventuelle hull som måtte finnes her. Det vil på bakgrunn av dette ikke iverksettes omfattende tiltak i forkant av dette, men mer søke å få satt ut feller og midlertidig tette eventuelle hull.

Dugnader

Det ble i 2023 gjennomført to dugnader. Det var en god del sameiere som deltok på dugnadene, noe som gjorde at vi gjennomført mange oppgaver. Olivia renhold ble leid inn til å utføre spyling av balustradene i begge blokkene da dette er en stor og tung jobb å gjøre på dugnadene. De har også vasket vinduene i trappehusene på begge sider. Dugnadene utgjør et viktig bidrag til vedlikehold av sameiets bygning og fellesarealer, som ellers ville måtte kjøpes inn av eksterne, samtidig som det også er sosialt der beboerne gis en mulighet til å møtes og bidra til sameiets drift.

Renhold

Olivia renhold har vært sykemeldt en periode etter jul. Dette har medført noe redusert renhold i trappehusene i perioden januar til mars. Vi håper han vil være tilbake fra april.

Tagging

Sameiets eiendom har i perioden blitt påført flere tagging. Styret jobber for å få disse fjernet så raskt som mulig så lenge været tillater det (må være over 5 grader).

Julegran

Juletre er bestilt og satt opp. Styret arrangerte også tenning av juletreet for sameiets beboere første søndag i advent med julegløgg og pepperkaker. Flere beboere deltok på dette, og det ble en fin anledning til å møtes i baggården.

Informasjon

Gjennom styrerommet på Obos sine hjemmesider har sameiet en egen side på Vibbo.no hvor vi har lagt ut en del grunnleggende informasjon om sameiet. Styret prøver å gå mer og mer over til å sende ut informasjon via styrerommet og bygge opp sidene på Vibbo med informasjon om sameiet. Spesielt dersom man skal pusse opp kan man finne nyttig informasjon om hva som er regler og hva man bør være oppmerksom på.

Styret jobber for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte.

Alle seksjonseiere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på Vibbo og dermed ha direkte tilgang til informasjon om sameiet.

Sameiet har også en facebookside der man kan bli medlem og få litt informasjon om sameiet.

Større vedlikeholdsprosjekter

Sameiet har en vedlikeholdsplan, og denne omfatter større vedlikeholdstiltak som må gjennomføres den neste 1-5 årene samt 10-20 årene basert på den tekniske tilstanden til bygg og utearealer.

Basert på anbefalingene fra vedlikeholdsplanen har styret igangsatt arbeid på de mest prekære oppgavene. Dette er oppgaver som planlegges gjennomført i 2024. Ut over disse er det en rekke andre tiltak i vedlikeholdsplanen som vil måtte gjennomføres de nærmeste årene. Tiltakene er omfattende, og vil nok medføre en økning av felleskostnader og behov for å oppta lån for sameiet.

Rehabilitering tak

Som følge av at taket i sameiet er 40 år gjelder ikke forsikringen lenger. Dette innebærer at skulle det oppstå en skade som følge av lekkasje eller annet, vil ikke forsikringen gjelde for eventuelle følgeskader. Styret har på bakgrunn av dette igangsatt et arbeid med rehabilitering av taket. Obos prosjekt er leid inn til å bistå styret med å kartlegge hva som må gjøres, utarbeide kravspesifikasjon og innhente og evaluere tilbud. Planen var egentlig å igangsette arbeidet i 2023, men som følge av at det har gått med en del tid på å se på mulighet for montering av solcellepanel, og det vurderes som hensiktsmessig å samkjøre dette med utbedring av fasade/betongskader har det tatt lengre tid enn planlagt.

Alle avklaringer er nå gjort, tilbudsforespørsel er utarbeidet og sendt leverandører, og det ble avholdt felles tilbudsbeifaring 29.2.2024 med leverandørene. Tilbudsfrist er uken etter påske, og forhåpentligvis vil kontrakt kunne inngås noe tid etter dette og arbeidene starte opp før sommeren.

Sprekker i mur / fasade på balkongene

Styret har de siste årene fått utbedret en rekke sprekker i bygget, men det gjenstår ennå en del sprekker og områder der armeringsjernet er synlig. På balkongene har det også de siste årene grodd mose som er vanskelig å få fjernet. Da utbedring av sprekker kan kreve stillas er det vurdert at det kan være hensiktsmessig å samkjøre dette med rehabilitering av taket da stillaset kan gjenbrukes til to ulike tiltak. I fm utarbeidelse av tilbudsforespørsel anbefalte Obos prosjekt å få gjennomført målinger av klorider muren da det flere steder er synlig armeringsjern- Synlig armeringsjern kan være en indikasjon på at det er skadelige klorider i muren. En overflatebehandling vil da ikke være særlig holdbar, og man risikerer at eventuelle underliggende skader bare blir større. Det ble derfor bestilt måling av klorider i betongen, og målingene viser at det er skadelige klorider i betongen flere steder i garasjen. Da PH-verdien (surhetsgraden i betongen) her er på et forhøyet nivå som vurderes som alvorlig, er det anbefalt en mer omfattende utbedring her enn tidligere planlagt. Da skadene som foreløpig er avdekket er i bæreveggene, er det viktig å få dette utbedret så raskt som mulig slik at det ikke forverres ytterligere og pådra sameiet enda høyere kostnader.

Muren på hjørnet i Konghellegaten har de siste årene sprukket opp og beveger seg ut fra husveggen. Dette er også noe som sannsynligvis må utbedres innen kort tid. Det er innhentet tre tilbud på dette, men det er litt ulike vurderinger på hva som bør gjøres. Det er derfor behov for å gjøre nærmere avklaringer på dette før det kan igangsettes noe arbeid.

Som følge av at forsiden av balkongene må renses og males på nytt med en sterkere maling må også rekkverket tas ned. Overflaten på balkongen er tenkt å gis en oppfriskning da det er nesten 20 år siden disse ble rehabilitert sist. For å forebygge at det ikke skal gro mose like raskt igjen på balkongene vil det ses på løsning for dryppkant og takrenner.

På svalgangen/balustradene er epoxy belegget flere steder nesten forsvunnet og det er skader i betongen på kanten av svalgangen, som må utbedres. Dette belegget ble lagt for godt over 20 år siden, og det er derfor anbefalt at dette også utbedres.

Da fasadevask og utbedring av betongskader og balkonger vil kreve stillas er det planlagt å koordinere arbeidene med takrehabilitering slik at felles stillas kan benyttes. Det er bedt om tilbud fra en totalleverandør som leverer tilbud både på tak og utbedring av fasade/betingskader.

Da styret på tidspunkt for utsendelse av årsberetning ennå ikke har mottatt tilbud er det en del usikre punkter, blant annet hvor lang tid det vil ta. Obos prosjekt har estimert at det kan ta 6-9 måneder avhengig av hvor mye som gjøres samtidig, f. eks. kan de ta begge takene samtidig eller tar de først det ene taket og så det andre. Dette er forhold som vil ha noe å si for total varighet.

Brannvarslingsanlegg loft og garasje

Styret har innhentet to tilbud på nytt brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen. Dagens anlegg på loftet er gammelt og det er ikke lenger mulig å skaffe deler til dette. Etter at el-bil lading i garasjen er etablert er det også anbefalt at vi får brannvarsling i garasjen. Tilbudene som er innhentet legger også opp til at anlegget kan utvides til å omfatte leilighetene dersom dette skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt. Da rehabilitering av tak vil medføre ganske mye støv er det anbefalt at man avventer å montere nye brannsensorer til etter at taket er skiftet. Det er planlagt montert nytt anlegg så snart taket er rehabilitert.

Fremtidige planer (de neste 1-5 årene):

Type	Beskrivelse	Status
Tak	Det anbefales at tak tekkes om, undertak med gjennomføringer utbedres der det er behov. Vinduer i takkonstruksjon og utvendig beslagsløsninger skiftes. Tak er over 40 år – forsikring gjelder ikke lenger – må utbedres.	Besluttet*
Fasadevask - betongskader	Rengjøring av fasader og lokale utbedringer av tegl og betong, herunder balkongkanter. Avdekket skadelige klorider i betong i garasje, murpuss faller av under svalganger – utbedring må gjøres av hensyn til sikkerhet	Besluttet*
Støttemur	Utbedring av støttemur med store skjevheter på hjørnet Konghellegata – må utbedre for å ivareta sikkerhet	Besluttet*
Nødlys - brannvarsling	Eldre brannvarslingsanlegg plassert på loft skiftes samt tråbundet anlegg i fellesarealer, med utvidelse til garasje som følge av el-bilanlegg. Det kan vurderes å koble på anlegg i leilighetene også. Videre etableres tilfredsstillende nødlysanlegg.	Besluttet*
Overvann og asfaltvedlikehold	Asfaltvedlikehold generelt. Det foretas kontroll av kummer. Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Dren er ved en slik alder at opprinnelig dren nærmer seg modent for utskiftning.	Ikke besluttet
Garasjeanlegg	Avsetning til fremtidig garasjevedlikehold, grunnet alder. Garasjeport, ventilasjon, lys, osv. er ting som kan måtte utbedres.	Ikke besluttet
Vinduer og dører	Utskifting av alle dører til boliger, inngangsdører oppganger og eldre branndører.	Ikke besluttet
Elektrisk anlegg	Oppgradere hovedfordelinger og underfordelinger på fellesområder med overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utskiftning av innvendig belysning til LED med bevegelsessensorer.	Ikke besluttet

Porttelefonanlegg	Utskiftning av porttelefonanlegg i bygget.	Ikke besluttet
-------------------	--	----------------

*Disse tiltakene må gjennomføres av hensyn til å ivareta sikkerhet og forsvarlig vedlikehold av sameiets bygninger. Det er derfor ikke tiltak det må stemmes over.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7EDB-NTOUJ-LP82K-XABWG-WY75Q-6Y1NQZ

Penneo Dokumentnøkkel: C7EDB-NTOUJ-LP82K-XABWG-WY75Q-6Y1NQZ

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 5 680 526 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har tatt lengre tid enn planlagt med å innhente tilbud og starte arbeidet med rehabilitering av tak og utbedring av fasade og betongskader. Det ble avdekket behov for å gjøre betongundersøkelser og undersøke nærmere mulighet for solceller på taket.

Finanskostnader er kr 324 964 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det som følge av forsinkelse på oppstart med ikke har blitt gjennomført budsjetterte låneopptak.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 2 743 300**.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Det gjøres oppmerksom på at budsjettet er utarbeidet basert på en estimert rehabiliteringskostnad. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 17 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og utbedring av skader i fasade og betong. Da det ennå ikke er mottatt tilbud er estimatene usikre. Styret antar at de basert på beregninger kan komme på mellom 16-18 millioner. Obos prosjekt har beregnet kostnader på tak og betong og fått noen foreløpige tilbud som er brukt som grunnlag for estimatene. Tilbudsprosessen er igangsatt og tilbud vil mottas uken etter påske. Styret regner med å kunne gi mer konkret informasjon etter dette. Dette innebærer at budsjettet sannsynligvis vil måtte oppdateres når endelig avtale inngås og vi får oversikt over hvor mye som må lånes og om det eventuelt må innhentes ytterligere kapital. Alternativt må omfanget på rehabiliteringsjobben reduseres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Trondheimsveien 162.

Lån

Sameiet Trondheimsveien 162 har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av totale felleskostnadene fra 01.02.2024 og kapitalinnkalling mars og april på totalt 5 millioner kroner.

I forbindelse med vedlikeholdsarbeidene vil det måtte tas opp ytterligere lån som vil øke felleskostnadene. Når endelig tilbud foreligger må budsjettet for 2024 oppdateres i samsvar med det kapitalbehov som da blir klarlagt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 960 001	3 450 504	3 968 000	4 150 000
Ladeinntekter EL-bil		17 798	12 625	5 000	15 000
Andre inntekter	3	2 635	7 000	0	5 005 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 980 434	3 470 129	3 973 000	9 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-134 769	-129 838	-132 000	-146 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 896	-9 426	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 225	-119 430	-124 500	-131 000
Konsulenthonorar	7	-33 618	-48 715	-200 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-547 421	-225 010	-5 990 000	-17 103 000
Forsikringer		-492 447	-448 205	-493 000	-542 000
Kommunale avgifter	9	-625 742	-530 242	-603 000	-728 000
Energi/fyring		-160 658	-276 713	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 944	-369 220	-395 000	-445 000
Andre driftskostnader	10	-153 904	-162 345	-190 650	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 827 624	-2 419 143	-8 508 150	-19 723 000
DRIFTSRESULTAT		1 152 810	1 050 986	-4 535 150	-10 553 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 762	58 400	0	0
Finanskostnader	12	-553 798	-380 268	-792 000	-1 644 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-467 036	-321 868	-792 000	-1 644 000
ÅRSRESULTAT		685 774	729 118	-5 327 150	-12 197 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		685 774	729 118		

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 047	183
Forskuddsbetalte kostnader		204 443	182 542
Driftskonto OBOS-banken		1 750 504	1 278 770
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 040	3 114
Sparekonto OBOS-banken		1 042 882	1 015 429
SUM OMLØPSMIDLER		3 002 916	2 480 038
SUM EIENDELER		3 002 916	2 480 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 686 216	-6 371 990
SUM EGENKAPITAL		-5 686 216	-6 371 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 423 895	8 567 011
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 429 517	8 572 633
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 239	85 049
Leverandørgjeld		85 264	176 070
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	7 566	6 640
Påløpte renter		52 126	2 629
Påløpte avdrag		10 413	0
Annen kortsiktig gjeld	17	9 007	9 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 615	279 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 002 916	2 480 038
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.3.2024

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken/s/

Ann-Margreth Christensen/s/

Ingeborg Eilertsen/s/

Mikkel Skullerud Christensen/s/

Asbjørn Sandal Innerdal/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 308 700
Seksjonert lokale	372 456
Garasjeleie	210 456
Parkeringsleie	62 580
Diverse	14 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 968 196

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 195
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 960 001

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
Utleie	2 235
SUM ANDRE INNETEKTER	2 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-30 641
Yrkesskadeforsikring	-4 877
Arbeidsklær	-1 936
SUM PERSONALKOSTNADER	-134 769

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 896.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-30 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
SUM KONSULENTHONORAR	-33 618

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt	-181 614
Norconsult AS	-45 150
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-226 764
Drift/vedlikehold bygninger	-76 080
Drift/vedlikehold elektro	-19 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 697
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 169
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 039
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 421

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-367 471
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-253 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-625 742

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 993
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 892
Driftsmateriell	-14 027
Vaktmestertjenester	-750
Renhold ved firmaer	-106 404
Andre fremmede tjenester	-926
Trykksaker	-886
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Telefon, annet	-1 515
Porto	-360
Drivstoff biler, maskiner osv.	-435
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 429
Velferdskostnader	-4 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 904

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 621
SUM FINANSINNTEKTER	86 762

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-544 707
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-91
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 000
SUM FINANSKOSTNADER	-553 798

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2018	-9 472 388
Nebetalt tidligere	905 377
Nedbetalt i år	143 116
	-8 423 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-8 423 895

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-5 622
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 622

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 526
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 566

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 007
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 007

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65237768. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan for sameiet utarbeidet – overordnet plan for de neste 2-5 årene samt med langtidsperspektiv
2021	Rens av ventilasjon	Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter og på loft.
2021	Tak på trappehus i Trh.vn	Skiftet tak på trappehus som følge av lekkasje.
2020	Asfaltering	Ny asfalt lagt utenfor Konghellegata (inngangsparti og parkeringsplasser) sammen med Trh.vn 164 og ensliges
2020	Etablert infrastruktur til el-billading	Installert infrastruktur for el-billading på alle plasser i garasjen.
2019	Rens av avløpsrør	Rens av alle avløpsrør i leiligheter. Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv er rensset.
2019	EL-kontroll gjennomført	5 års kontroll av det elektriske anlegget med inframåling.
2018	Nye vinduer og balkongdører	Alle vinduer og balkongdører i sameiet skiftet. Brannsikring av svalgang etablert med brannvinduer.
2016 - 2017	Sikring av adgang til piper på tak	Montert stiger på taket for tilgang til piper.
2016	Byttet alle lamper på loft (fellesareal)	Montert ledlamper med tidsstyring.
2016	Brannvern	Alle enheter har fått utdelt nytt brannvernustyr

2015	Utbedring vanninntrenging i garasjetak	Området over garasjetak ble gravd opp og ny membran ble lagt. (membran manglet)
2015	Diverse	-Nye postkasser -Maling av alle ytterdører i sameiet -Nye skap til papircontainere -Montering av tyverisikring på inngangsdører i Konghellegaten -Nye blomsterkasser og blomster er kjøpt inn både ute og ved postkassene i begge oppgangene -Utbedring av elektrisk anlegg, installert bevegelseslamper ved inngangspartier -Installering av rottebeskyttelse og tetting av hull i garasjegulv -Maling av søppelrom i Trh.vn, dør og vegger med spesialmaling og lagt epoxygulv
2014	Rens av ventilasjon	Rens av ventilasjonsanlegget
2014	EL-Kontroll	5 års kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.
2014	Malearbeider	Vinduer og vegger i trappeoppgangene ble malt
2013	Spyling av avløpsrør	Alle avløpsrør i leiligheter spyllt og rensset.
2011	Rehabilitering av heis	Begge heisene ble rehabilitert der motor, teknisk anlegg og heisinnredning ble skiftet.
2008	Rens av ventilasjonsanlegget	Rens av ventilasjonsanlegget
2005	Rehabilitering av balkongene	Alle balkongene rehabilitert med nytt balkongdekke og maling.

Informasjon om rehabilitering tak, fasade og betong

Takrehabilitering – hvorfor må vi rehabilitere taket?

Det er eiers ansvar og sørge for tilstrekkelig vedlikehold av bygning og tak, slik at det ikke oppstår skader. Skulle det oppstå en lekkasje i taket så vil som utgangspunkt ikke forsikringen dekke reparasjon av slike skader. Årsaken til dette er at eier er ansvarlig for å sørge for tilstrekkelig vedlikehold slik at lekkasjer ikke oppstår.

Forsikring dekker imidlertid følgeskader dersom vann som renner inn skader inventar som er lagret på loft og andre innvendige bygningskomponenter. Huseierne har foretatt søk blant de største forsikringsselskapene i Norge, og oppgir at alle har de samme vilkårene. Ingen dekker selve lekkasjeskade, kun følgeskaden. Det betyr at det kan bli kostbart å neglisjere takets tilstand.

Et søk på Gjensidige (sameiets forsikringsselskap) sine hjemmesider viser følgende:

«Vi dekker følgeskader på utett bygning så lenge den utette bygningskomponenten ikke er eldre enn 40 år.

Det betyr dere får erstatning hvis vann trenger inn gjennom tak eller vegg og fører til skade. Borettslaget eller sameiet har vedlikeholdsansvar for å holde tak og vegger tett. Reparasjonen av dette dekkes derfor ikke av forsikringen.»

Dette betyr at det også er en aldersbegrensning på forsikringen på 40 år for at følgeskader skal være dekket. Sameiets bygninger ble satt opp i 1981/82 og det har ikke vært foretatt noen rehabilitering av taket siden den gang. Da takets alder nå er over 40 år så innebærer dette at forsikringen ikke vil dekke følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje i taket.

Hva skal vi så gjøre?

Entreprenøren vil fjerne alle takstein og undertak og så erstatte dette med nye plater og takstein. Det har kommet spørsmål om man kan gjenbruke takstein, og det er stilt spørsmål om dette til Obos prosjekt og leverandørene. Svaret her er at taksteinene vi nå har, har mistet mye av sin tetthet og det gror mose på mange av dem. Dersom man skal gjenbruke takstein så vil det kreve at disse fjernes og fraktes ned fra taket uten å bli skadet. Dette er en ganske tidkrevende og omstendelig jobb, og selv om man skulle få rensset og ført på nytt tetningsmateriale, så vil ikke taksteinene bli like gode som nye. Det betyr at man vil måtte skifte takstein tidligere enn om man skifter dem ut med nye. Det er derfor vurdert at det vil være mer økonomisk å sette opp nye takstein. Når det gjelder platene som er i undertaket, så har mange av disse synlige merker etter vanninntrengning. Noe av dette har sannsynligvis kommet i fm bygningen og at de ikke rakk å tette taket raskt nok, mens andre er forårsaket av vannlekkasjer som sameiet har hatt tidligere. Det er derfor anbefalt at man også skifter disse med nye plater. Vinduer på loftet vil bli skiftet, det samme gjelder blikktak over svalgangen. Det vil også settes opp nye takrenner (m/varmekabler slik som i dag).

Hele taket vil derfor «åpnes opp» og bli erstattet med nye plater og takstein. Dette innebærer at vi vil måtte rydde litt i bodene våre slik at de kan komme til, og at vi må tildekke ting vi har i bodene mot støv og nedfall fra renoveringen. Styret har planer om å bestille container slik at de som trenger det kan benytte muligheten til å få ryddet i bodene og kastet det man ikke lenger trenger.

Solceller: se egen sak for informasjon om solceller.

Betong og rens av balkongene/fasaden

Balkonger

Fremsiden på balkongene har de senere årene blitt veldig stygge som følge av at det drypper vann fra balkongen over og gror mose på balkongkanten. Dette skal vi nå rense bort og påføre ny maling/belegg som skal forebygge bedre at det ikke blir så stygt. Leverandørene er utfordret på å finne gode løsninger for dette. Når vi skal fikse balkongene så vil det også bli lagt nytt belegget på selve balkonggulvet slik at det går i ett med det som legges på balkongfremsiden. Dette betyr at rekkverket må tas ned mens de arbeider med dette. Alle må rydde balkongen i denne perioden, og det vil ikke være mulig å benytte balkongen mens arbeidet pågår. Det vil også bli sjekket om det er skader i balkongen, og skulle det vise seg at det er noen balkonger som har skader, så vil disse bli utbedret.

Svalgang/balustrade

På svalgangene er belegget som ligger der i dag nesten slitt bort mange steder, og dette gjør at det ikke er like god sklisikring og at det ikke er like god beskyttelse av betongen under. Det vil som følge av dette også bli lagt nytt belegget på svalgangene. Det er også litt sprekker flere steder i betongelementene som vil bli utbedret. Taket vil også bli malt og det vurderes om vi skal erstatte de gamle lampene med nye Led-lamper. Rekkverk vil bli fjernet mens arbeidet pågår.

Fasade

Flere steder på fasadene og trappehusene er det sprekker i muren og noen steder har murpuss falt ned. Det er også enkelte steder sprekker i mursteinene. Der det er murpuss som har falt ut kan man noen steder se armeringsjern. Det at armeringsjernet er synlig gjør at det utsettes for vann og luftforurensing som igjen kan medføre at det oppstår skader på jernet. Alle steder der armeringsjern er synlig må det derfor pigges opp rundt det, og legges ny betong over.

Garasjen

Også i garasjen er det flere steder der betongen har begynt å smuldre opp og hvor det er synlig armeringsjern. Obos prosjekt har gjennomført målinger i betongen og funnet forhøyede PH-verdier flere steder. Dette gjør at armeringsjernet kan ruste og miste sin styrke. Da det er skader i flere av bæreveggene er det viktig å fikse dette så raskt som mulig, slik at det ikke oppstår videre skader da det kan bli veldig kostbart. På steder der det er forhøyet PH-verdi er det anbefalt såkalt katodisk metode, dvs. at det vil settes strøm inn i betongen som skal være med å styre at PH-verdien holder seg under anbefalt nivå.

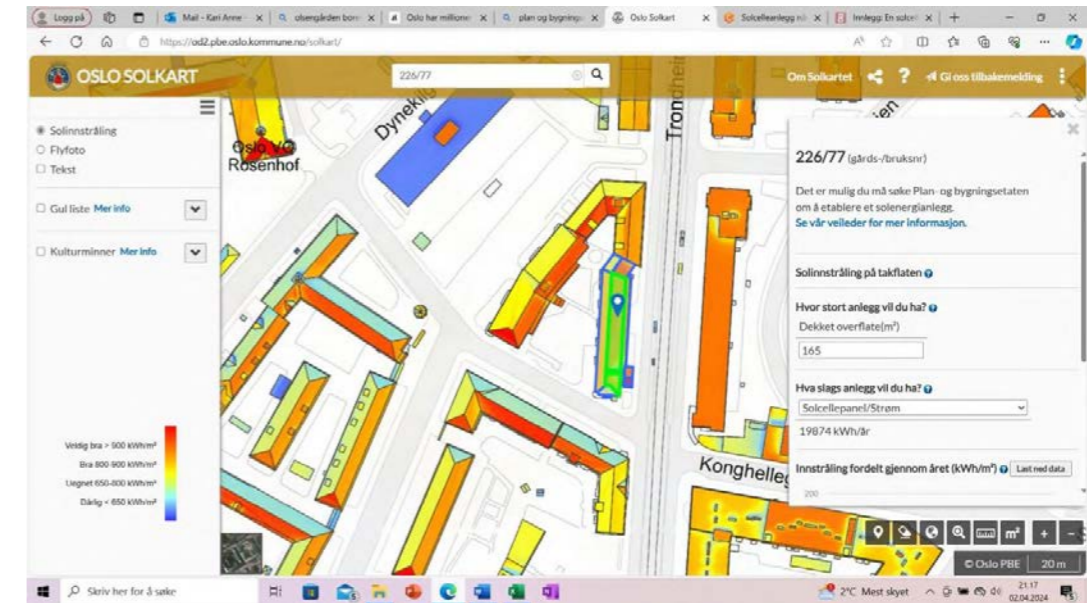
Det som skal gjøres i garasjen er derfor å pigge opp de stedene med skader, sette opp katodisk løsning der det er behov for dette, og så skal det graves opp langs kantene inn mot veggen i hele garasjen for å påføre et belegget som skal beskytte veggene mot nye skader. Dette belegget vil gå ca. en halvmeter opp på veggen og litt ut på asfalten. Inn til veggene er det masse småstein og dette fungerer som vannavrenning i garasjen. Denne vil i fm dette arbeidet derfor bli gravd opp og vi får dermed rensset denne og lagt nye steiner. Mens arbeidene i garasjen pågår vil det ikke være mulig å parkere i garasjen. Leverandørene er utfordret på å finne en god løsning for gjennomføring, og styret jobber også med å finne løsning for dette. Da vi ennå ikke vet hvordan det vil gjennomføres, har ikke styret oversikt over verken periode eller om de vil ta hele garasjen under ett, eller dele det opp i flere deler. Dette vil vi få mer klarhet i når tilbudene er kommet inn, uken etter påske.

Forbruk og estimert nedbetalingstid

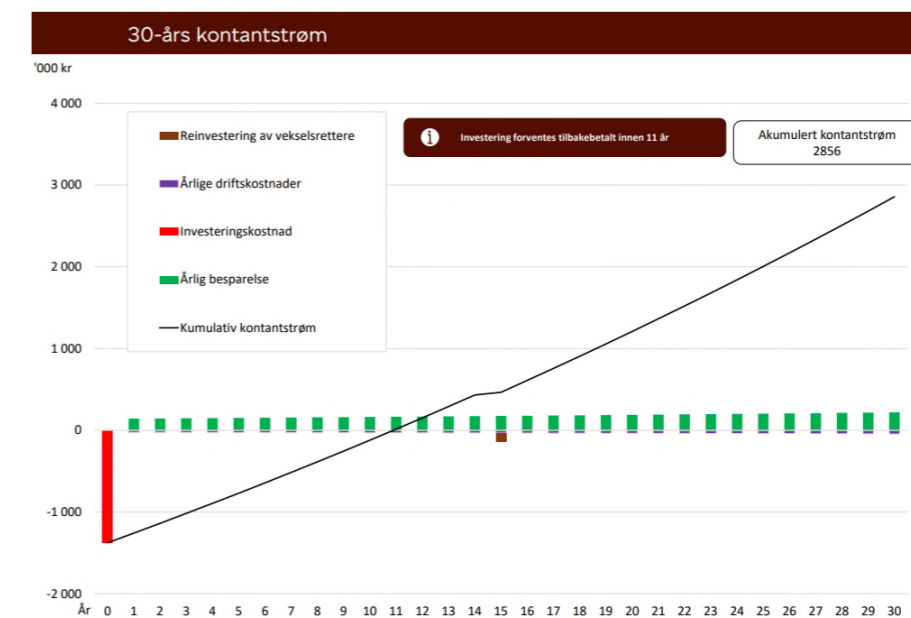
For litt mer informasjon om forbruk og nedbetalingstid har styret hentet ut forbruk på strøm i fellesområdene i to 12 måneders perioder, hhv. 2021 og mars 2023-2024.

Konghellegata 1 - 0569 Oslo, Målnummer: 735999290301xxxx		Trondheimsveien 162 A - 0570 Oslo, Målnummer: 735999290304xxxx		Trondheimsveien 162 - 0570 Oslo, Målnummer: 735999290909xxxx	
Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)
des.21	11 315,40	des.21	4 331,45	des.21	344,50
nov.21	5 620,05	nov.21	1 998,45	nov.21	567,30
okt.21	2 779,80	okt.21	1 529,35	okt.21	466,05
sep.21	1 942,60	sep.21	1 408,95	sep.21	335,20
aug.21	1 857,20	aug.21	1 464,50	aug.21	297,05
jul.21	1 908,80	jul.21	1 499,50	jul.21	108,80
jun.21	2 437,55	jun.21	1 488,15	jun.21	247,50
mai.21	4 093,25	mai.21	1 551,80	mai.21	175,10
apr.21	8 193,50	apr.21	3 217,35	apr.21	218,25
mar.21	10 203,25	mar.21	3 792,35	mar.21	189,85
feb.21	10 175,10	feb.21	3 883,10	feb.21	506,35
jan.21	11 523,65	jan.21	4 422,35	jan.21	564,30
Sum	72 050,15	Sum	30 587,30	Sum	4 020,25
Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)
mar.24	3 113,55	mar.24	1 515,30	mar.24	466,25
feb.24	7 595,30	feb.24	3 126,85	feb.24	705,10
jan.24	9 613,65	jan.24	3 349,00	jan.24	958,15
des.23	8 292,40	des.23	3 338,45	des.23	1 113,90
nov.23	4 566,20	nov.23	2 061,60	nov.23	943,45
okt.23	2 155,40	okt.23	1 417,15	okt.23	779,70
sep.23	2 090,25	sep.23	1 356,35	sep.23	623,95
aug.23	2 013,20	aug.23	1 378,40	aug.23	689,95
jul.23	1 962,70	jul.23	1 362,70	jul.23	353,00
jun.23	1 916,70	jun.23	1 311,85	jun.23	532,95
mai.23	2 864,80	mai.23	1 758,40	mai.23	734,50
apr.23	5 734,10	apr.23	3 102,95	apr.23	810,30
mar.23	3 956,65	mar.23	1 824,95	mar.23	588,85
Sum	55 874,90	Sum	26 903,95	Sum	9 300,05

Ser vi på solkart fra Oslo kommune, så viser dette hvordan taket vårt er egnet for solceller og man kan få et estimat på hvor mye strøm som kan produseres.



Obos prosjekt har satt opp et regnestykke på nedbetalingstid basert på tilbud som er innhentet, estimert forbruk (for 2021) og en strømpris på 1,6 kroner per kwh:



Tilbakebetalingsstid for solceller (eks.rente)		
Energipris [kr/kWh]	Nedbetaling med 100% bruk	Nedbetaling med 60% bruk og 40% salg
0,2		
0,4		
0,6	År	År
0,8	19,9	28,4
1	15,9	20,9
1,2	13,3	16,6
1,5	10,6	13,0
1,7	9,4	11,2
1,9	8,4	9,8
2	8,0	8,8
2,2	7,2	8,0
2,4	6,6	7,2

Økonomisk levetid	30 år
Investeringskostnad	1 443 750 NOK inkl. mva.
Årlig energibesparelse ved 100% bruk	90 748 kWh
Årlig service	- NOK inkl. mva.
Årlig energibesparelse ved 60% bruk	54 449 kWh
Og 40% salg	36 299 kWh

Det er ikke priset arbeider for elektriker (tilkobling og trekking av kabler mellom vekselretter og hovedtavle), da det er tiltenkt som en del av takentreprisen. Obos estimerer at disse arbeidene kan komme opp mot kr. 200 000,- eks. mva., men at det kan bli rimeligere også. Det å oppdatere hovedtavle vil kunne være hensiktsmessig for sameiet da dagens hovedtavle er fra bygget var nytt og det ikke er automatsikringer.

I tillegg skal det søkes til Plan og Bygningsetaten, og dette ligger på ca. kr. 10 000,- eks. mva. Det kan også være krav om at det må søkes om endring på fasade som følge av solcellene, og da kreves det tegninger fra arkitekt. Obos prosjekt har estimert kostand til arkitekt til ca. kr. 100 000,- eks. mva.

Ekstra kostnader ifm. Søknad og oppgradering av hovedtavle kan derfor komme i tillegg med omkring 300 000,- eks. mva.

Årlig driftskostnad for vedlikehold av anlegget er estimert til ca. 25 000,- per år, men her er det ikke sikkert at det vil påløpe denne summen hvert år.

Da sameiet vil måtte finansiere kostnaden ved å kjøpe solcelleanlegget vil det påløpe rentekostnader i fm lån. Hva eksakt kostnad her vil bli er veldig usikkert da det avhenger av rentenivået de neste 20-30 årene. Styret har satt opp noen regneeksempler som viser litt ulike scenarier med henholdsvis 20 og 30 års nedbetalingstid og ulike rentesatser, se eget vedlegg for eksempler. Total kostnad vil også avhenge av om vi får støtte fra Enova eller ikke.

Oversikt

Investering solcelle	1 400 000
Arkitekt ++	400 000
Total investering	1 800 000
Service per år	25000
Strømproduksjon	97 000
Kilowattpris	1,60
Total strømbesparelse per år etter service	130 200

Eksempler full finansiering	
Finansiert beløp	1 800 000
Rente	5,0 %
Nedbetalingstid	20 år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	1 050 000
Total kostnad for solcelle	2 850 000
Netbetalingstid år	21,9

Eksemplene viser hvor mye finansieringskostnad endres med nedbetalingstid og rentenivå. Ulike strømpriser har naturligvis stor betydning

Eksempler full finansiering men med 600.000 støtte	
Finansiert beløp	1 200 000
Rente	5,0 %
Nedbetalingstid	20år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	700 000
Total kostnad for solcelle	1 900 000
Netbetalingstid år	14,6

Finansieringskostnad går også vesentlig ned ved støtte fra Enova

Formel fra OBOS
Nedbetalingstid=

14

Eksempler full finansiering	
Finansiert beløp	1 800 000
Rente	7,2 %
Nedbetalingstid	30 år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	2 600 000
Total kostnad for solcelle	4 400 000
Netbetalingstid år	33,8

Eksempler full finansiering men med 600.000 støtte	
Finansiert beløp	1 200 000
Rente	7,2 %
Nedbetalingstid	30 år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	1 730 000
Total kostnad for solcelle	2 930 000
Netbetalingstid år	22,5

Eksempler full finansiering	
Finansiert beløp	1 800 000
Rente	7,2 %
Nedbetalingstid	20 år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	1 600 000
Total kostnad for solcelle	3 400 000
Netbetalingstid år	26,1

Eksempler full finansiering men med 600.000 støtte	
Finansiert beløp	1 200 000
Rente	5,0 %
Nedbetalingstid	30år
Total finanskost fra annuitieslånkalkulator	1 120 000
Total kostnad for solcelle	2 320 000
Netbetalingstid år	17,8

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7349 Selskapsnavn: Sameiet Trondheimsveien 162

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 rabattert 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 boligselgerforsikringsselskap. 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Konghellegata 1
0569 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Klaus Westersund

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre