



aktiv.

Østensjøveien 81E, 0667 OSLO

**Moderne stilren 3-roms fra 2013
med sydvendt balkong | Garasje**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Felleskostn.: Kr 3 955,-
Selger: Oda Rochmann Sundet
Joakim Løvdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 62/68 kvm
Tomtstr.: 8379.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 38
Snr. 69
Oppdragsnr.: 1009250049

Moderne stilren 3-roms fra 2013 med sydvendt balkong | Fjernvarme | Garasje med elbillader |

Moderne og lettstelt 3-roms selveierleilighet i bygg fra 2013 med gjennomtenkt planløsning. Leiligheten ligger i 4. etasje med tilgang via heis fra garasje. Lys og innbydende bolig med sydvendt balkong (6 m²). Inneholder entré, 2 soverom, bad/wc, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Garasjeplass med elbillader medfølger.

Kort om boligen:

- *Flott 3-roms oppført i 2013
- *Sydvendt balkong med flott utsikt
- *Delikat baderom med varmekabler
- *Vannbåren varme (Fjernvarme)
- *Elektriske screens montert for skjerming
- *Delikat leilighet med lyse flater og flott enstavs eikparkett (2020)
- *Garasjeplass med el. billader i oppvarmet anlegg
- *Trappefri adkomst med heis fra garasje
- *Supersentral med bare 50 meter til Bryn senter
- *400 meter til T-banestasjon
- *Superflotte turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Andre vedlegg	70
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8379.8 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet disponerer pent opparbeidet eiet tomt med plen, beplantning, busker og trær. Asfalterte og hellelagte adkomststier. Sittegrupper og liten lekeplass på eiendommen. Lekeplassen er i 2024 utvidet med ny huske, klatrestativ og sklie. Sameiet grenser til den ærverdige villaen som en gang tilhørte Professor Harry Fett. Se gjerne denne link for mer informasjon om han: https://nbl.snl.no/Harry_Fett

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Christinedal i bydel Østensjø, og kombinerer det beste av både urbane fasiliteter og flott beliggenhet i landlige omgivelser. Her er det utsikt til både store grøntområder og andedam.

Handelsmuligheter

Hvis du først skal bo i byen, er det naturlig å velge en sentral beliggenhet. Bryn har utviklet seg til et knutepunkt for hele Oslo, med enkel tilgang til både øst, vest, nord og sør. På hektiske dager er det praktisk å ha kort vei til servicetilbud. Bryn Senter, som ligger rett over gaten, tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Det er også gode kollektivforbindelser med buss og T-bane i umiddelbar nærhet, og det tar under 5 minutter til Oslo sentrum med tog fra Bryn stasjon.

Naturopplevelser

Området byr på flotte naturopplevelser. Østensjøvannet, kjent for sitt rike dyreliv, er et spennende sted å utforske. Østmarka, en perle både sommer og vinter, ligger også i nærheten. Her finner du flere badevann som Nøklevann og Ulsrudvannet, samt lysløyper for skiturer om vinteren. I tillegg er de store friområdene ved Nordre Skøyen Hovedgård lett tilgjengelige. Ønsker du en flott tur ned til sentrum så er det flott tursti langs Alnaelva og ned igjennom Svartdalsparken og ned til Gamlebyen.

For barna

Barn som bor i Østensjøveien 81 sogner til Østensjø skole (1.-7. trinn), som ligger i kort gangavstand. I nærområdet finnes det også flere barnehager, blant annet Christinedal kulturbarnehage, Østensjø Kanvas-barnehage og Lykketrollet familiebarnehage.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligblokker oppført 2013 med fasiliteter som heisadkomst, garasje i kjeller m.m.

Barnehage/Skole/Fritid

I området har du flere barnehager. Christinedal kulturbarnehage, Østensjø Kanvas barnehage og Lykketrollet familiebarnehage for å nevne noen.

Skolekrets

Østensjø skole (1-7 trinn)

Skøyenåsen skole (8-10 trinn)

Offentlig kommunikasjon

Bryn togstasjon 500 meter (L1)

Høyenhall T-banestasjon 400 meter (Linje 1 & Linje 4)

Bryn senter 50 meter (Bussrute 23)

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i bærende betongkonstruksjoner. flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Innhold

3-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje i bygg oppført i 2013. Leiligheten er en hjørneleilighet og består av entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/wc. stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 6 m².

Standard

Standard rom for rom:

Entré/gang

Du ønskes velkommen hjem i en lys og stilfull entré, utstyrt med downlights med dimmer i taket for justerbar belysning. Her får du umiddelbart en god følelse når du trer over dørstokken og kjenner den behagelige atmosfæren i leiligheten. Porttelefon med monitor gir deg enkel kommunikasjon og mulighet til å slippe inn gjester.

Baderom

Et meget innbydende baderom med varmekabler i gulvet, servant, vegghengt toalett og dusj med svingbare dører i herdet glass. Høyskap med speilfront gir praktisk oppbevaring, mens servantskapet har stilrene, mørke fronter. Over servanten finner du speil med belysning. Rommet er utstyrt med balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, samt downlights med dimmer i taket for en behagelig belysning.

Hovedsoverom

Hovedsoverom ligger vendt mot syd og er lyst og innbydende. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober. Frittstående garderober medfølger.

Soverom II

Dette er et lyst og romslig soverom vendt mot øst. Rommet fungerer perfekt som et gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Det er god plass til seng, skrivebord og garderobe. Frittstående garderober medfølger.

Stue/spisestue

Når du trer inn i leilighetens hovedrom, bestående av stue, spisestue og kjøkken, blir du umiddelbart møtt av en lys og behagelig atmosfære. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og årstidene utenfor blir nærmest en del av hjemmets innemiljø. Stuen fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og gir gode muligheter for avslapping og sosialt samvær. Med den åpne planløsningen er det mange møbleringsalternativer. Stuen er innredet med en sofagruppe for både avslapning og

hyggelige kaffestunder, mens spisestuen er plassert i nærheten av kjøkkenet. Dette skaper et sosialt rom, perfekt for å underholde gjester mens maten tilberedes.

Åpen kjøkkenløsning

Delikat kjøkkeninnredningen med lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med heltre oljet benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2022) med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er montert.

Balkongen

Fra stuen er det utgang sydvendt overbygget balkong på ca. 6,4m². På balkongen er det montert utelys, strømuttak, varmelampe montert på vegg og to fjernstyrte screens. Alt for å kunne ha en god vår eller høstkveld på balkongen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 109 cm fra betonggulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer på gulv. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad. Ny termostat til varmekabler og øvrig veggmontert tablå med dimmebryter er montert ny i 2022, i henhold til eier. Halogen downlight belysning i entre og åpent kjøkken fra byggeår. LED downlight belysning i bad fra ca 2022.

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. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektriske arbeider utført i leiligheten, datert 24.09.2013, 27.09.2013 og 25.10.2013.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår utover overnevnte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i nedre halvdel av to vegger i

dusjsone. Det antas at registrert fukt ved gjennomført søk befinner seg mellom fuktsperre/membran og flislimet i veggsjiktet og ikke er å anse for en skadelig form for fukt, men at fukten befinner seg i lommer statisk i ro og ikke påvirker øvrig konstruksjon.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre halvdel av to vegger i dusjsone

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Mølledammen har kollektiv avtale for leveranse av bredbånd og kabel-tv med Viken Fiber/Altibox

Parkering

Garasjeplass med elbillader i felles lukket garasjeanlegg følger seksjonen. Automatisk portåpner.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88023576

Radonmåling

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten ligger i 4 etasje.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming med sentralvarmeanlegg tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er montert 3 styringspaneler på vegg for temperaturjustering til radiatorer. Forøvrug varmekabler på badersgulv.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 233 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 932 898

Formuesverdi sekundær år
2023

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
625/80405

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann/fyring, Bredbånd/TV, vaktmestertjenester, renovasjon, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, honorar til styret og forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 955

Andel fellesformue

Kr 10 750

Andel fellesformue dato

07.05.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Mølledammen

Organisasjonsnummer

912316793

Om sameiet

Sameiet Mølledammen er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912316793. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 112 boligenheter og 5 næringsseksjoner (HC-plasser).
www.sameietmølledammen.no

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Lufting av dyret må ikke foregå i sandkassene. Rundt Mølledammen skal eier utvise forsiktighet slik at ikke fuglelivet skremmes. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere. Ved gjentatte overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 38, seksjonsnummer 69 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/38/69:

05.09.1966 - Dokumentnr: 12378 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2017 - Dokumentnr: 822596 - Fredningsvedtak

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 546651 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS

Org.nr: 980 929 884

Elektronisk innsendt

01.07.2013 - Dokumentnr: 543901 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 69

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 625/80405

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

141 100 (Omkostninger totalt)

152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 844 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 847 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Oppdragsansvarlig

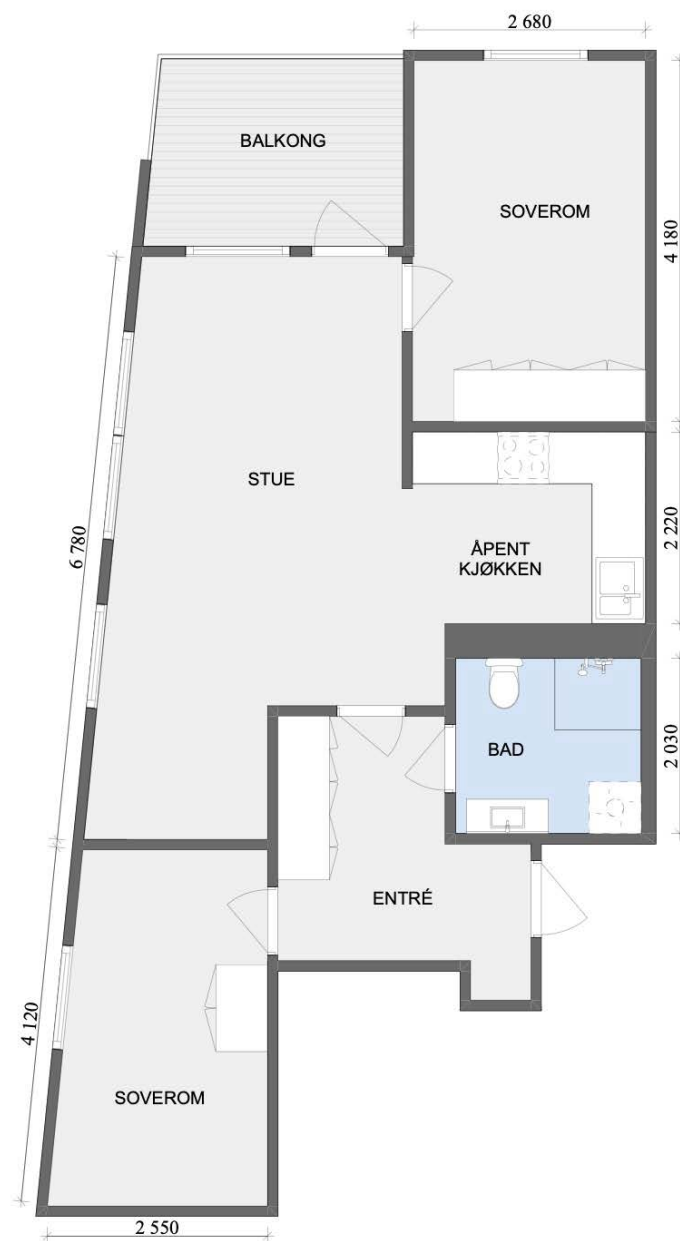
Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

16.05.2025

Østensjøveien 81 E



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

Velkommen inn !



I de du kommer inn i leiligheten møter du en lys og romslig gang med god garderobeplass



Fra gangen kommer du videre inn i stuen

Stuen



Du kommer inn i en lys og romslig stue



Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys



Det er god plass til sofagruppe og spisestue med tilhørende møblement.



Leiligheten er pent oppusset med ny enstavs eikparkett og malte glatte flater på vegger.



Spisestuen ligger slik til at den kan utvides enkelt ved store selskap.



Spisestue

Balkong



Balkongen har gode solforhold da den er vendt mot syd.



Balkongen har utelys, strømuttak, varmelampe montert på vegg og to fjernstyrte screens for skjerming



Balkongen er på ca. 6,4 kvm.



Det er god plass til sittegruppe, grill m.m.



Fra balkongen er det flott utsikt mot store grøntarealer og hyggelig andedam.

Kjøkkenet



Delikat kjøkkeninnredningen med lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med heltre oljet benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

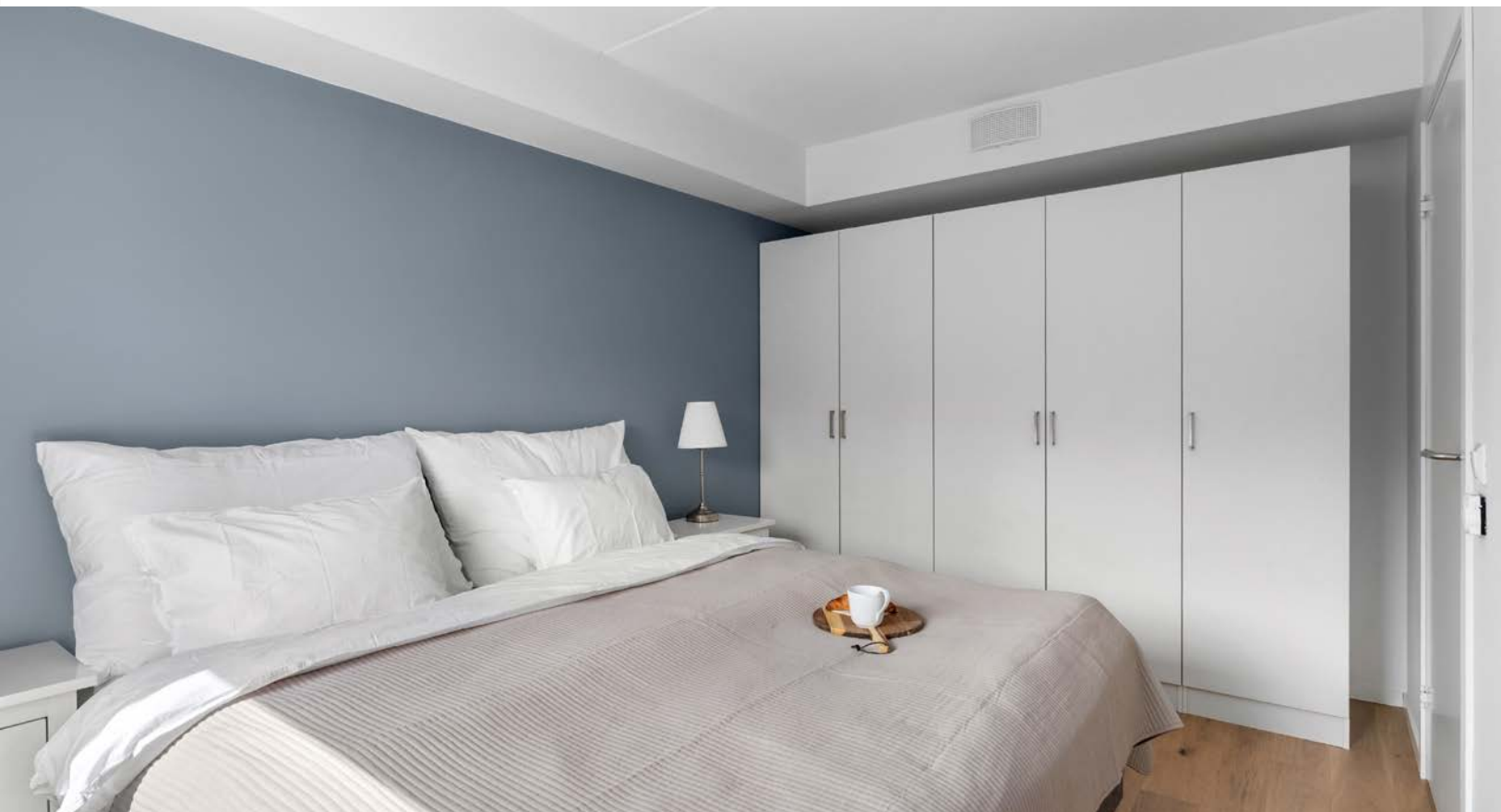


Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2022) med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er montert.

Hovedsoverom



Hovedsoverom ligger vendt mot syd og er lyst og innbydende. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Frittstående garderobeskap medfølger.

Soverom II



Det er god plass til seng, skrivebord og garderobe.



Rommet er av god størrelse og det er mulighet for flere møbleringsalternativ.

Baderom



Et meget innbydende baderom med varmekabler i gulvet, servant, vegghengt toalett og dusj med svingbare dører i herdet glass.



Sideskap med speilfront gir praktisk oppbevaring, mens servantskapet har stilrene, mørke fronter. Over servanten finner du speil med belysning.

Sameiet



Hjørneleiligheten ligger attraktivt til på Christinedal i bydel Østensjø, og kombinerer det beste av både urbane fasiliteter og flott beliggenhet i landlige omgivelser.



Garasjeplass med lader for elbil medfølger boligen

Området



Sameiet har flott uteareal med sittegruppe og lekeplass



Sameiet har flotte utearealer med store grøntområder med bl.a. andedam.

Vedlegg

Østensjøveien 81E 0667 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 62 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31476>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 109 cm fra betonggulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad. Ny termostat til varmekabler og øvrig veggmontert tablå med dimmebryter er montert ny i 2022, i henhold til eier.

Halogen downlight belysning i entre og åpent kjøkken fra byggeår. LED downlight belysning i bad fra ca 2022.

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. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektriske arbeider utført i leiligheten, datert 24.09.2013, 27.09.2013 og 25.10.2013.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår utover overnevnte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i nedre halvdel av to vegger i dusjsone. Det antas at registrert fukt ved gjennomført søk befinner seg mellom fuktsperre/membran og flislimet i veggsjiktet og ikke er å anse for en skadelig form for fukt, men at fukten befinner seg i lommer statisk i ro og ikke påvirker øvrig konstruksjon.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre halvdel av to vegger i dusjsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Oda Rochmann Sundet og Joakim Løvdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østensjøveien 81E, 0667 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	144	Bruksnr:	38	Festenr:	
Seksjonsnr:	69	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2013						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leilighetens innvendige standard er i hovedsak fra byggeår.

Blokk i 5 etasjer beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via internvei eller gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Østensjøveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 0402-E med separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,25 m (målt fra midten av oppmerkede felt mot naboplass til betongsøyle i front av biloppstillingsplassen på en side) og dybde på ca 5,07 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig forblendet med teglstein og beiset trepanel. Flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	62	62	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	62	62	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	62	62	0	0	6
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	68	62	6	0	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,8 m2, merket 0402-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvendt, overbygget balkong på ca. 6,4 m2 med utelys, strømuttak, varmelampe montert på vegg og to fjernstyrte screens. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenning i gulv ført til nedløpsrør. Rekkverk av behandlet stålkonstruksjon med utfyllende glassflater, to flater med frosted glass. Det er montert tretremmer på gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på på gulv er montert i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 109 cm fra betonggulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredsstillende måte under tretremmer på gulv.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2012.	
2-lags isolerglass vindu fra 2012 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Dørgrep til balkongdør er noe treg å åpne/lukke og noe slarkete/dårlig festet. Barnesikring til ett vindu i ett soverom er noe løst. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Sigdal kjøkken med heltre oljet benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr (2022) med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjø/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført i 2013. En dørfront til benkeskap er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling. Førøvrig fremstår innredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår med av/på spjeld.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitektskap, datert 29.05.2007, bortsett fra at inntegnet definert bod på 3,0 m ² i senere tid er innlemmet i del av stue. Det ble ikke fremvist godkjennelse fra Plan- og byningsetaten på bruksendring av leilighet ved at tilleggsdel er ombygget til hoveddel. Det antas at forholdet ikke er søkt hos kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Østensjøveien 81. Tiltaksart: Oppføring, datert 24.09.2013.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk, fra byggeår. Brannslukningsapparat fra 2018. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Sprinkleranlegg i leiligheten og i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i stue med stoppekraner og vannmålere på kaldt- og varmtvannsinntak, adkomst via inspeksjonsluke. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad. Stoppekraner fungerer som tiltenkt.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad. Ny termostatt til varmekabler og øvrig veggmontert tablå med dimmebryter er montert ny i 2022, i henhold til eier.

Halogen downlight belysning i entre og åpent kjøkken fra byggeår. LED downlight belysning i bad fra ca 2022.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse mindre elektriske arbeider utført i leiligheten, datert 24.09.2013, 27.09.2013 og 25.10.2013.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter byggeår utover overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i stue med stoppekran og strupeventil. Det er montert 3 styringspaneler på vegg for temperaturjustering til radiatorer.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonssystem med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og kjøkken. Aggregat for ventilasjonsanlegget i leiligheten er montert i åpent kjøkken over ventilator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter i aggregat for ventilasjonsanlegget i leiligheten et skiftet i desember 2024, i henhold til eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da ventilasjonsanlegget er balansert.
Det er ikke tilluft/avtrekk montert i entre.

6.11 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 3,6 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Fargenyanser på 2 veggfliser i dusjsone i forbindelse med dusjbatteriet, flisene er antatt montert nye i senere tid, ukjent årsak.

Det ble registrert udefinerte striper i overflaten av 3 veggfliser i dusjsonen, ukjent årsak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast, Støpejern

Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring fra 2013.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Dels klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett sideskap til speil. Veggklosett med synlig systerne (2018). Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i nedre halvdel av to vegger i dusjsone. Det antas at registrert fukt ved gjennomført søk befinner seg mellom fuktsperre/membran og flislimet i veggsjiktet og ikke er å anse for en skadelig form for fukt, men at fukten befinner seg i lommer statisk i ro og ikke påvirker øvrig konstruksjon.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i nedre halvdel av to vegger i dusjsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2013.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulv er montert nytt i 2020.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble registrert en mindre ripe i parkettgulv i stue/kjøkken og enkelte mindre skader i overflaten av parkettgulvet.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i ett soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre, bad og åpent kjøkken, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glatlakkerte dører fra byggeår med glassfelt mellom entre og stue.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Frittstående garderobeskap i entre og begge soverom.**Oppsummering av øvrig****TG-1****6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joakim Løvdal	Oda Rochmann Sundet
Gateadresse	
Østensjøveien 81E	
Poststed	Postnr
OSLO	0667
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	88023576

Document reference: 1009250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet veggklosett (IFØ Sign 6893), montert av Comfort Bryn september 2018.
Arbeid utført av	Comfort Bryn

Filer

[Comfort Bryn - Faktura 12.09.18.pdf](#)

- 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, fuktinnsig, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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	Bad: Skiftet 2 spotter , skiftet hele bryter tablå , 2p , led dimmer, termostat
Arbeid utført av	Boligelektrikeren/Elmesteren

Filer

[Boligelektrikeren_Elmesteren - Faktura 25.10.22.pdf](#)

[Boligelektrikeren_Elmesteren- Sluttkontroll 25.10.22.pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kanalrens av avtrekk inntil 6 ventilpunkt, utført av Ergotek mai 2022. Utført service på varmeovner, utført av GK rør oktober 2018
-------------	--

Filer

[Ergotek - Faktura 04.05.22.pdf](#)

[GK rørlegger - Faktura 09.10.18.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen elbilader på parkeringsplass tilknyttet ladeanlegget i sameiet.

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

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

Kjent med at det har vært observert rotter i uteområder 2024. Ble satt opp rottefeller i regi av sameiet, Rentokil utførende.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjent med at det har vært observert skjeggkre i fellesareal februar 2020. Ble satt opp feller i regi av sameiet.

Tilleggskommentar

Byttet gulv i hele leiligheten mai 2020, 1-stavs parkett eik. Byttet stekeovn oktober 2022, montert av leverandør.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Løvdal	2e8a0f62d530b4d7a2446e 627515e04593c111a6	06.05.2025 18:08:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Rochmann Sundet	32328abbd9816e451c91c36 e9b85fbff9b1f42d6	06.05.2025 18:09:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

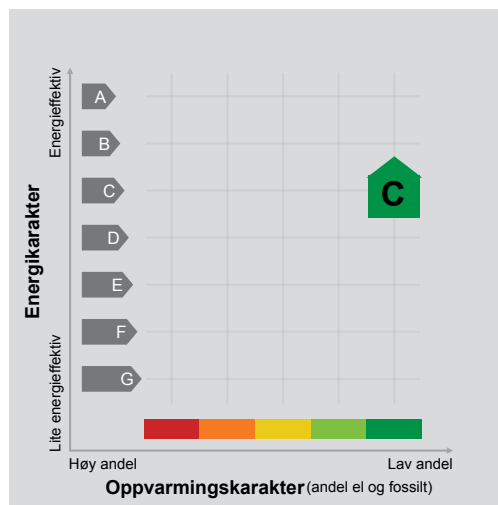
Document reference: 1009250049

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Østensjøveien 81E
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81872651
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-116599
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2013
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Sameiet Mølledammen

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 16.04.2024, kl 18:00

Sted: Nordre Skøyen Hovedgård,
Peder Aas' vei 17

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til Epost ikke angitt for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

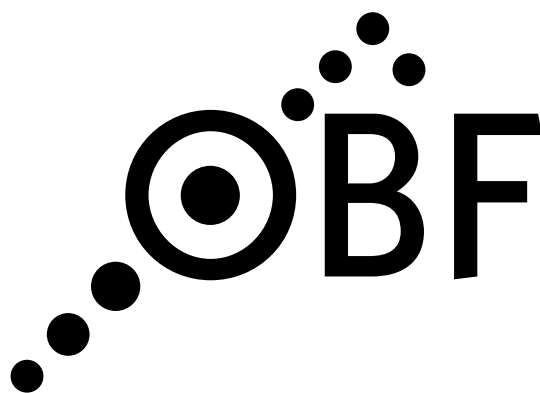
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Mølledammen tirsdag 16.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Mølledammen

Tirsdag 16.04.2024, kl 18:00

Nordre Skøyen Hovedgård, Peder Aas' vei 17

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Mølledammen

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 300 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som ønsker å fratre Jannik Kokkvoll.

Arne Sætherø stiller til valg som styreleder for 2 år

Styrets innstilling: Arne Sætherø velges som styreleder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jannik Kokkvoll og Åge Magne Håland stiller til valg som styremedlem

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Arne Karsten Olsen, Henning Sveen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Else Mary Elsmark

Else Mary Elsmark stiller til gjenvalg

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 21.03.2024

Styret i Sameiet Mølledammen

Styreleder, Jannik Kokkvoll
Styremedlem, Henning Sveen
Styremedlem, Arne Karsten Olsen
Styremedlem, Arne Sætherø
Varamedlem, Else Mary Elsmark

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Mølledammen

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Jannik Kokkvoll
Styremedlem, Arne Karsten Olsen
Styremedlem, Henning Sveen
Styremedlem, Arne Sætherø
Varamedlem, Else Mary Elsmark

Styret kan kontaktes på Epost: sameietmolledammen@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Mølledammen

Sameiet Mølledammen er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912316793. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 112 boligenheter og 5 næringsseksjoner (HC-plasser).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Mølledammen kjøper vaktmestertjenester av Vaktmester Andersen AS.

Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, og løpende vedlikehold.

Vaktmester Andersen AS leverer også renholdstjeneste til sameiet. Renholdet skjer etter egen frekvensplan.

Sameiet har avfalls-avtale med Oslo kommune Renholdsetaten.

Blandingsavfall hver uke, papir annenhver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Mølledammen har avtale med Altibox/Viken Fiber for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Sameiet har systemnøkler og nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles hos styret. Det samme gjelder endring av tekst ringe tablau ved inngangsdør.

Navn på postkasse besørges av beboer selv. NB! Klistrelapper skal ikke brukes.

Brannsikringsutstyr

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Sameiet har sprinkleranlegg samt alarmklokke og røykvarsler montert i leilighetene og oppganger samt varslingsanlegg tilkoblet til brannvesenet. Vannslange i leilighetene.

Batteri i røykvarsler i leilighetene skal seksjonseier kontrollere og bytte samt kontrollere brannslange.

Det utføres årlig kontroll av alarmanlegg med test av sensorer samt test av nødlysanlegg. . Slokkeutstyr i fellesområder, garasje dekkes av vedlikeholdsavtale

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Mølledammen, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Styret ivaretar disse pliktene.

Følgende er gjort i år:

- Styret har gjennomført og fulgt opp flere kontroller og service på sameiets fellesanlegg, herunder blant annet varmeanlegg og røranlegget som er utført av GK -rør, heisene som er utført av Schindler og Oslo Kommune, heiskontrollen, brannvarslingsanlegg er kontrollert av ELOTEC, kontroll på brannport er utført av Vaktmester Andersen og Randem og Hubert AS har utført service på ventilasjonsanleggene.

Velux Bramo har vært på service av røykluker.

Styret har videre sørget for at Elektro Sivert byttet LED lamper som ikke fungerte på garantien i enkelte oppganger.

Styret har fulgt opp feil eller påpakninger fra servicer og kontroller.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Mølledammen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88023576.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold i 2023

- Tetting av fontene ved port
- Fuging av trapp
- Utbedret garasjejør hvor hengslene gikk i stykker
- Bytte av slidedeler i heisanlegg
- Installering av luftesystem i varme- og ventilasjonsanlegg.
- Omfattende arbeid med varmeanlegget i F-oppgangen.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet styresaker løpende.

1. Styret har videreført arbeidet med digitalt arkiv

2. Styret har gjennomført årsmøtevedtak om installasjon av utstyr for avregning av varmt tappevann. per 23.2 etter 3 runder har alle nå fått montert avleserenhet som kommuniserer med Istaonline.no . Styret takker for velvillig mottakelse av installatørene og ulempe dette har medført. Systemet vil nå testes før avregningsperiode vil starte. Nærmere orientering vil følge om dette.

3 . Etter at Ladefabrikken AS har driftet EL-bilanlegget i sameiet siden 2019, men de avviklet sin drift i desember 2022. tok Movel AS over.

De avregner nå brukere og dekker også strømkostnadene. Sameiet betaler for forbruket for infrastrukturen.

4. Styret har i samarbeid med vår el-installatør av ladestasjoner og Movel AS byttet ut 6 ladere til en ny type (Zaptec PRO).

Dette da de hittil installerte ladeenheter ikke lenger kunne leveres og Sameiet var derved avhengig av å gå over til ny type ladestasjon.

Vi valgte løsning ved at alle ladere tilknyttet 1 av de 6 fordelingsskapene vi har bytter alle enheter til ny type.

De utbyttede enhetene vil da bli benyttet ved montering av nye enheter som tilknyttes andre 5 fordelingsskapene.
Zaptec PRO. er ikke compatible med de gamle og alle ladere som er tilknyttet et fordelingsskap må være like.

5. Styret har gjennomført og fulgt opp flere kontroller og service på sameiets fellesanlegg.

- Det har blant annet blitt avdekket feil på heiser som har blitt fulgt opp, samt service.
- I tillegg har det blitt påvist feil på LED-lamper i oppganger, og styret har bestilt reparasjon av Elektro Sivert på garanti.
- Det har også vært utført årskontroll av brannvarslingsanlegg av Elotec AS.
- Porten har vært kontrollert kvartalsvis av Hørmann.
- Det har vært gjennomført service på ventilasjonsanlegg i fellesareal med bytte av filter, samt inspeksjon av røykvifter foretatt av Randem og Hubert.
- Service på røykventilasjonsluker har blitt gjennomført av Velux Bramo.
- Det har også vært kontroll, ombygning og vedlikeholdsservice av GK rør, samt kontroll av sprinkleranlegg.
- Styret har fulgt opp øvrige feil eller påpakninger fra servicer og kontroller
- Styret presiserer at i tillegg til dette kontrollerer Vaktmester Andersen sameiet etter sjekkliste hver mandag og torsdag.

6. Styret har håndtert diverse forsikringssaker. Det har blant annet vært, en lekkasje i 81E og dels i 81D. Sent i november oppstod det en vannlekkasje i tak bod område i 81E samt garasjetak. Gjensidige har engasjert Polygon AS som etter måneder med søk avdekket lekkasje i et avløpsrør i 1. etg. Skadesanering vil pågå en god tid fremover.

I seksjoner har det vært

- Innbrudd i bod.
- Lekkasje i radiator
- Brudd i baderoms varmekabel.

7. Styret har fulgt opp vaktmester med møter slik at vaktmester er klar over sameiets forventninger til arbeidene.

8. Styret har gått til innkjøp av låsbart skap for oppbevaring av styrets dokumenter

9. Styret har fulgt opp ulovlig parkering på sameiets arealer, og plassert skilter i frontruten på biler som har parkert ulovlig på sameiets områder.

10. Styret har fulgt opp en omfattende ombygning i en av seksjonsleilighet hvor det ble foretatt hulltaking i bærevegg uten at det på forhånd var avklart og godkjent.

Styret har vært opptatt av å sikre at endringen ikke har medfører risiko for bygget og har søkt og skaffet fram dokumentasjon fra vår FDV og konferert med vår RIB ansvarlig og andre fra da bygget ble bygget. Arbeidet er nå i ettertid godkjent av Plan og Bygg.

Det presiseres ihht vedtektene våre:

Alle bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes, jf. dog § 10 nest siste ledd.

11. Det har vært bestilt inn filter til de enkelte leilighetene som styrets medlemmer har delt ut til seksjonseierne

12. Styret har gjennomgått søppel og papp som plasseres utenfor søppelkassene, og kontaktet navn som står på søppelet for å varsle om brudd på sameiets regler.

13. Styret har fulgt opp naboklager i samarbeid med politiet hvor dette har vært nødvendig.

14 Styret har fulgt opp dårlig leveranse av varme, spesielt i 81F og dårlig sirkulasjon i 81F. Det har vært fokus på å sikre varmetilførsel og fjerne luft i anlegget. En gjennomgang av anlegget med søk etter årsak til luft i anlegget vil først kunne foretas når fyringssesong er over. I desember/Januar med ekstra lave temperatur fikk vi store problem med våre to ventilasjons anleggene for fellesareal.

Fjernvarmesystemet klarte ikke å forsyne disse med tilstrekkelig varme og de stoppet. Dette viste seg også å ha årsak til luft i varmeanlegget, ble feilsøkt. Bl. annet er det montert utlufter enheter i kretsene og det vurderes installasjon sentralt av en større enhet for å ta luft ut av anlegget. Styret følger opp dette videre.

15. Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2022 om å legge ut styrereferater/protokoller på sameiets hjemmesider.

16. Sameiet sak hos Datatilsynet om lovligheten av den automatiske registreringen av biler på vei inn til sameiet er avsluttet. Bakgrunnen er en klage Sameiet v/styret sendte inn til Datatilsynet i 2020. Styret har hatt møte med APCOA som for å få bedre kvalitet på registrering et ønske om å montere et kamera ved vår port. Vi ser positivt på dette hvis dette kan få slutt på feilfakturerings.

17. Styret har fulgt opp årsmøtevedtak og innhentet anbud på lekeplassutstyr. Vi fremmer forslag om innkjøpt og montering til våren

18. Styret arrangerte garasjevask våren 2023

19. Ergotek AS har bygget om en del av de ventilasjonsanleggene som ble avdekket mangler ved i forbindelse med rens og kontroll i 2022. De har fortsatt problem med å skaffe deler til Flåktwood aggregatene som ikke produseres lenger. Johannes i Ergotek AS anbefaler at der det f.eks er problem med rotor eller annet i aggregatet at det heller søkes alternativ med å bytte ut hele aggregatet (kjøkken toppen) mot nytt. Alternativ kan være fra leverandør Ensy, Flexit eller Svegon.

Styret vil kunne bistå en evaluering ved behov.

20. Styret gjennomførte i sommeren 2023 en opprydding i sykkelparkeringsstativene der styret fikk fjernet ubrukte sykler slik at det ble bedre plass.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 146 866,- .

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

21.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Mølledammen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 338 056	4 959 440	5 382 082	5 595 566
Sum		5 338 056	4 959 440	5 382 082	5 595 566
Driftskostnader					
Sum		5 338 056	4 959 440	5 382 082	5 595 566
Forretningsførsel og revisjon	2	170 397	163 763	169 000	177 200
Lønn og honorarer	3	342 300	342 300	344 300	344 300
Vedlikehold	4	783 236	532 642	355 100	578 200
Eksterne tjenester	5	719 673	721 990	755 000	755 000
Kabel-tv og bredbånd		541 047	537 889	564 000	564 000
Forsikring		278 436	274 465	315 000	311 000
Kommunale avgifter		1 103 465	925 881	1 065 292	1 282 000
Brensel og strøm		1 307 085	1 559 212	1 440 000	1 340 000
Andre driftsutgifter	6	72 737	83 057	102 000	97 000
Sum		5 318 375	5 141 200	5 109 692	5 448 700
Driftsresultat		19 681	-181 759	272 390	146 866
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	58 956	23 692	0	0
Andre finansposter	8	31 037	29 800	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		89 993	53 492	0	0
j rsresultat	9	109 674	-128 268	272 390	146 866
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	109 674	-128 268	272 390	146 866

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 327	34 670
Til gode av forretningsfører		0	1 040
Forskuddsbetalte kostnader	10	310 854	278 556
Andre fordringer		0	17 074
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto		982 970	1 835 388
Innestående sivilkasser		1 006 377	0
Sum omløpsmidler		2 328 528	2 166 728
SUM EIENDELER		2 328 528	2 166 728

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 397 553	1 525 820
i rets resultat	9	109 674	-128 268
Sum egenkapital		1 507 227	1 397 553
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 483	44 869
Gjeld til forvaltningsklient		1 323	1 138
Leverandørgjeld		592 680	492 019
Annen kortsiktig gjeld		197 815	231 150
Sum kortsiktig gjeld		821 301	769 175
Sum gjeld		821 301	769 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 528	2 166 728

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Mjølledammen

Sted: _____, dato: _____

Jannik Kokkvoll
Styreleder

Arne Sjøtherg
Styremedlem

Henning Sveen
Styremedlem

Arne Karsten Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	5 337 156	4 888 548	5 337 082	5 550 566
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	0	20 000	20 000
3613 Salg av nøkler	0	1 800	0	0
3620 Strømavgifter	0	57 738	0	0
3621 Portpenger garasje	900	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	11 353	25 000	25 000
Sum	5 338 056	4 959 440	5 382 082	5 595 566

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	12 125	13 375	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	113 580	106 248	110 000	118 000
Annen regnskapsføring	44 692	44 140	44 000	44 200
Sum	170 397	163 763	169 000	177 200

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	42 300	42 300
Sum	342 300	342 300	342 300	342 300

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	448 563	264 347	220 000	320 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	259 729	8 754	60 100	183 200
6620 Vedlikehold uteomr³ de	0	19 748	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	74 944	229 794	75 000	75 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	783 236	532 642	355 100	578 200

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	235 086	265 131	280 000	280 000
6360 Renhold	319 380	322 215	320 000	320 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	938	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	4 250	0	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	160 956	133 706	155 000	155 000
Sum	719 673	721 990	755 000	755 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	3 388	0	0
6590 Annet driftsmateriale	0	0	1 000	1 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	0	2 000	2 000
6800 Kontorrekvisita	0	3 933	3 000	3 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	2 160	3 264	3 000	3 000
6860 Mñte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 000	1 000
6890 Annen kontorkostnad	0	0	1 000	1 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 857	4 810	3 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	48	4 342	8 000	1 000
7320 Hjemmeside	0	2 925	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	311	0	0
7720 Generalforsamling /³ rsmñte	5 040	10 154	10 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	8 178	4 347	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 758	11 992	0	0
7790 Andre driftskostnader	42 697	33 592	70 000	70 000
Sum	72 737	83 057	102 000	97 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	58 956	17 700	0	0
8055 Renteinntekt sñrvilk³ r 3	0	5 992	0	0
Sum	58 956	23 692	0	0

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	31 037	29 800	0	0
Sum	31 037	29 800	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	1 397 553	1 525 820
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	109 674	-128 268
B. i rets endring i disponible midler	109 674	-128 268
C. Disponible midler 31.12	1 507 227	1 397 553

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	310 854	278 436
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	120
Sum	310 854	278 556

Resultat og balanse med noter for Sameiet Mølledammen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Mølledammen

Styreleder	Jannik Kokkvoll (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Arne Sætherø (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Arne Karsten Olsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Henning Sveen (sign.)	20.03.2024

Til årsmøtet i Sameiet Mølledammen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mølledammen som viser et overskudd på NOK 109 674. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. april 2024
Insignis AS

Anders D. Børresen
Anders D. Børresen
statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Mølledammen tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Nordre Skøyen
Hovedgård, Peder Aas' vei 17.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Mølledammen

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 27 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tove Austang og Nora Høydahl Gresseth valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorer)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 300.000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som ønsker å fratre Jannik Kokkvoll.

Arne Sætherø stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Arne Sætherø ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jannik Kokkvoll og Åge Magne Håland stiller til valg som styremedlem

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Arne Karsten Olsen, Henning Sveen

Vedtak:

Jannik Kokkvoll og Åge Magne Håland ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Else Mary Elsmark

Else Mary Elsmark stiller til gjenvalg

Vedtak:

Else Mary Elsmark ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Arne Sætherø
Styremedlem, Arne Karsten Olsen
Styremedlem, Henning Sveen
Styremedlem, Jannik Kokkvoll

Styremedlem, Åge Magne Håland
Varamedlem, Else Mary Elsmark

Protokoll for Sameiet Mølledammen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Tove Austang (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Frode Gresseth (sign.)	19.04.2024

VEDTEKTER

for

Sameiet Mølledammen

(Vedtatt på ordinært årsmøte 1.4.2014, sist revidert på årsmøte 27.3.2019, 18.4.2023 § 2, 3. ledd)

§1

NAV, EIENDOMMEN M.V.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Mølledammen.

Bebyggelsen og tomten gnr 144 bnr 38 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som begynnelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT M.V.

Sameiet består av 112 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (snr 113 – 118). De 6 næringsseksjonene er HC-parkeringsplasser i garasjen.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra sameiedelen. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse. For øvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Kortidsutleie begrenses til maksimalt 60 dager hvert år.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

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

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

§3

VEDLIKEHOLD M.V.

Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Alt indre vedlikehold av bruksenheten samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger og elektrisk opplegg i bruksenheten.

Vedlikehold av eiendommens fellesareal ute og inne med bygninger, fellesrom, fellesarealer, inngangsdører, anlegg og utstyr besørges og bekostes av sameiet, jf. dog § 5 siste ledd.

§4

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§5

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret fastsetter størrelsen på det akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per termin.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene med mindre annet følger av disse vedtekter eller annet vedtas på den måte lov og vedtekter foreskriver.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§6

FORURENSNINGSGEBYR M.V

Styret kan ilegge gebyr fra kr. 300 – 1.000 for henleggelse av avfall m.v. på andre steder enn i oppsatte avfallskontainere.

Navnefeltet på postkassene skal brukes. Klistremerker eller andre påsettinger på postkassen er ikke tillatt og vil bli fjernet. Et gebyr på kr. 300 vil påløpe.

§7

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Unntaket er seksjon nr. 113 til om med nr. 118 (næringsseksjonene), som ikke har stemmerett, jf. § 10 første ledd. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører 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.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§8

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det ordinære årsmøtet skal

- konstituere seg
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§9

MØTELEDELSE, INNKALLING M.V.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§10

STEMMEVEKT, FLERTALLSKRAV M.V.

Hver seksjon gir en stemme med unntak av seksjonene nr. 113 – 118 (næringsseksjonene) som ikke har stemmerett.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for bruksenhet
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§11

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

§12

STYRETS KOMPETANSE M.V.

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

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger inklusive ilegge gebyrer.

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

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§13

OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret ele en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fem på ordinært årsmøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§15

FORRETNINGSFØRER M.V.

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§16

PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets

styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret. Det samme gjelder andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ikke går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, jf. § 10 tredje ledd, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne.

Tiltak av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret alltid forelegge for årsmøtet til avgjørelse, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Alle bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes, jf. dog § 10 nest siste ledd.

§ 19

ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare vedtas på årsmøtet med minst to tredjedel flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, herunder stiller krav om tilslutning fra de sameierne det gjelder. (Gml lov § 30 tredje ledd)

§ 20

HABILITETSREGLER

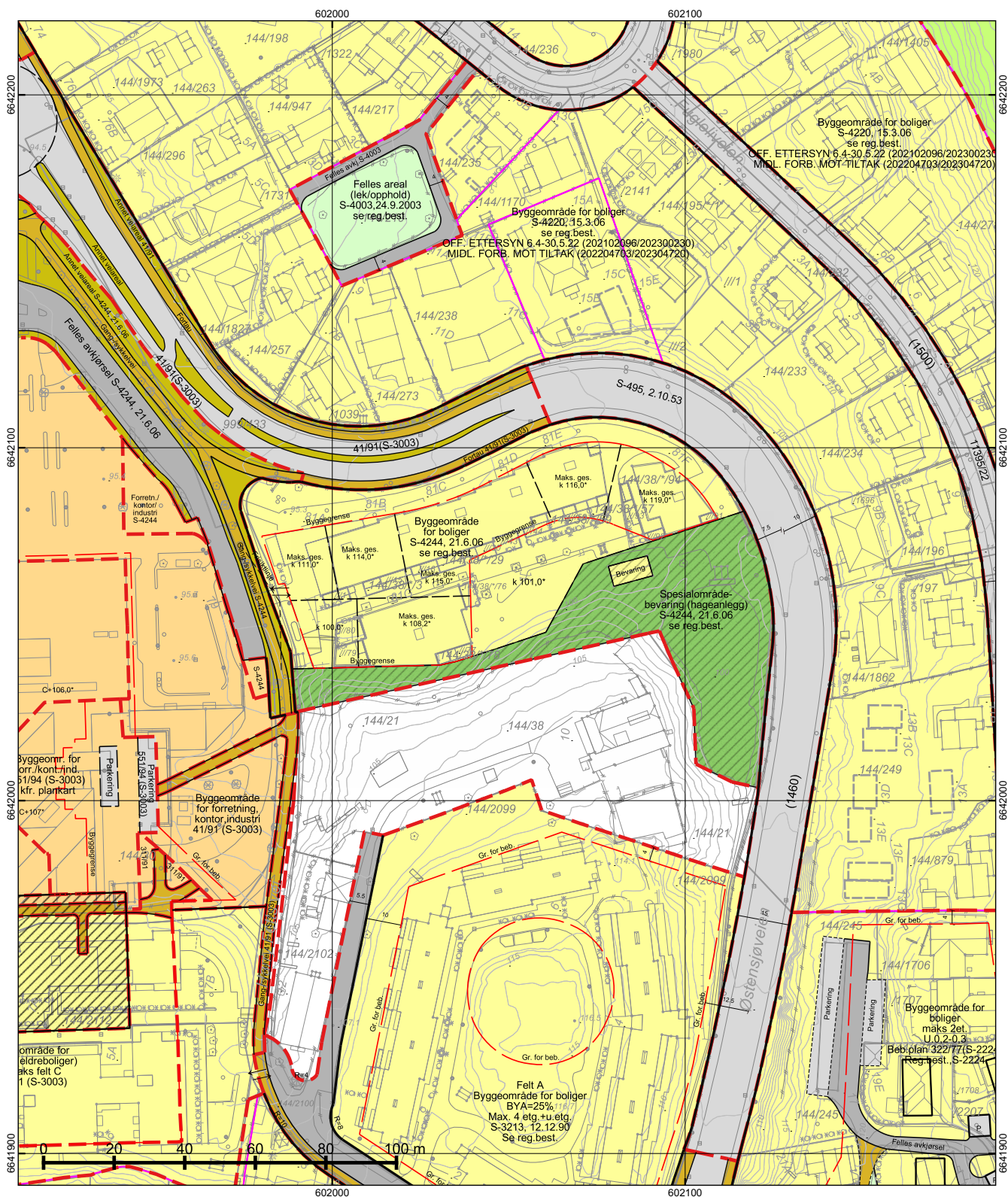
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med selg selv eller en nærstående eller om sitt eget eller en nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg av salg eller krav om fravikelse etter § 38 og § 39 i eierseksjonsloven.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelser i lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65 av 16.6.2017.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142604/ 86511631

Adresse: ØSTENSJØVEIEN 81E

Gnr/Bnr: 144/38

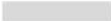
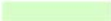
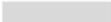
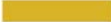
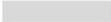
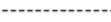
Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 24.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704731-119 Saksbeh: Kristian Thomassen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 81	Eiendom:	144/38/0/0
Tiltakshaver:	Christinedal Bolig A/S c/o Schage Eiendom AS	Adresse:	Boks 6204 Etterstad, 0602 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Østensjøveien 81E
0667 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre