

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 740,-
Total ink omk.: Kr 4 818 740,-
Felleskostn.: Kr 4 889,-
Selger: Hoang Kim Ung

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 2602.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 180, bnr. 572
Gnr. 180, bnr. 597
Gnr. 180, bnr. 606
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1002240287

Ditt nye hjem?

Helga Vaneks vei 7 - en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet i populært og barnevennlig område på Mortensrud. Lekeplasser og store opparbeidede grøntarealer i umiddelbar nærhet. Leiligheten er luftig med gode lysforhold og som skaper en behagelig atmosfære. God planløsning med entré, to soverom, bad med opplegg for vaskemaskin samt en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en stor markterasse.

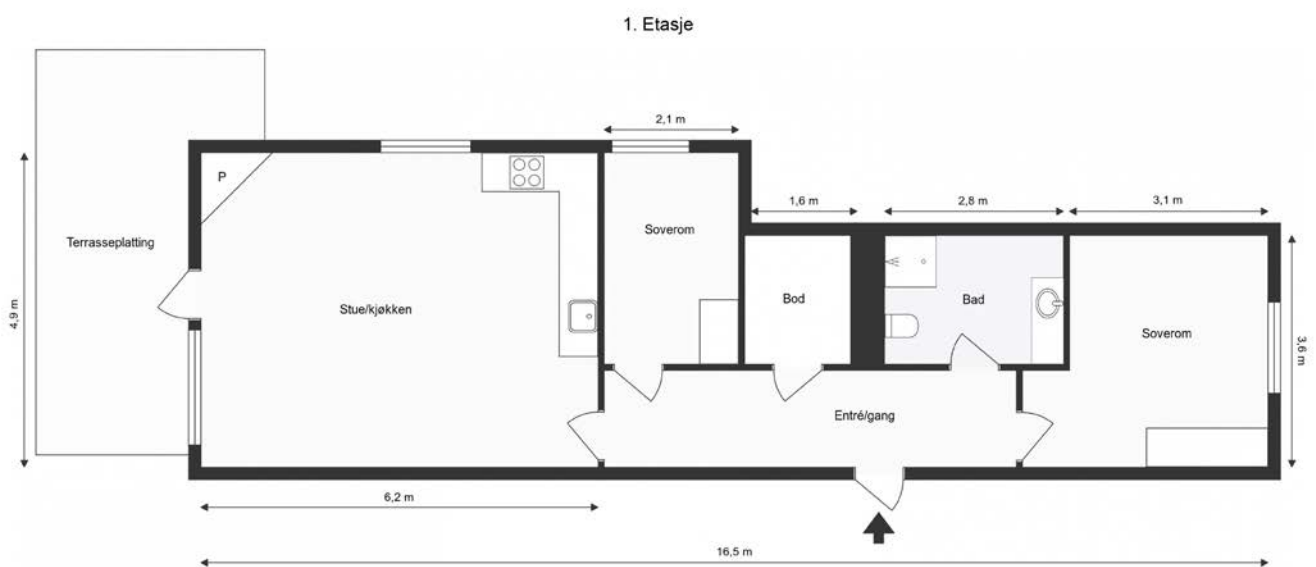
- Åpen, lys og luftig leilighet med vestvendt markterasse
- Bygg fra 2016
- Garasje plass i felles anlegg
- A-konto fjernvarme og gass
- Internett inkludert i felleskostnadene
- Barnevennlig
- Praktisk innvendig bod
- Nærhet til marka
- Kort vei til Senter Syd og Mortensrud Torg
- Butikker i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Energiattest	66
Andre vedlegg	94
Budskjema	119

PLANTEGNING



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Helga Vaneks vei 7! En lys, gjennomgående og sosial bolig fra 2016.



Stuen er romslig og gir muligheter for flere ulike møbleringsløsninger. Gulvene er belagt med parkett.



Her har du god plass til sofa, bord og tv-møblement. Leiligheten blir varmet opp via vannbåren varme og gasspis i hjørnet av stuen.





Fra stuen har du utgang til flott markterrasse.



Vestvendt terrasseplattning på 16 kvm gir en herlig forlengelse av leiligheten. Her har du vakker utsyn mot pene grøntarealer.



Her har god nok plass til alt du måtte trenge av utemøbler, grill, med mer.



Her er det også kort vei til lekeapparater for de minste.



Uteområdet åpner for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Her kan du nyte sensommeren med tak over hodet.





Det lyse fargepalettet, kombinert med store vindusflater, gir en luftig og god atmosfære.



Her har du plass til større spisebord som rommer mange gjester.



Sosial bolig med åpen kjøkken/stueløsning.



DSC_6687.jpegKjøkkeninnredningen består av profilerte fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Den lyse innredningen har nok av skap- og benkeplass.



Det store og tidløse badet ligger praktisk til ved entréen.



Her har du elektriske varmekabler i gulv, som holder føttene varme.



Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, en servanttinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.





Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



I hjørnet finner du praktiske garderober som gir godt med lagringsplass.







Stort vindu gir rikelig med tilførsel av naturlig lys.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



I likhet med hovedsoverommet har dette også store vindusflater.



Her har du god plass til seng og øvrige soverommsmøblement.



Inngangspartiet er åpent, lyst og innbydende.



Det er plass til både knaggoppheng, skap og andre oppbevaringsmøbler.



Praktisk innvendig bod. Her er det gode oppbevaringsmuligheter!



Sameiet disponerer flotte utearealer med b.la. en lekeplass for de små. Det er også kort gangavstand til flere fotballbaner og lekeplasser.



Fasade.



Senter Syd i umiddelbar nærhet. Her kan du gå gjennom fra garasjeanlegget og inn på senteret.



Nordstrand bad og Katten er en sykkeltur unna. Her har du en flott strandpromenade med badebrygge, sandstrand og en smal gressplen.



Å rusle langs Ljanselva og «regnskogen» langs den ned til havet i Hvervenbukta er nydelig året rundt, og der ligger den koselige cafeen «Anne på landet» som nesten alltid er åpen.



På vinterstid er det ikke lang vei til slalombakken på Storeåsen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken, bad, bod, entré, soverom, soverom 2

BRA-e: 6 m² Bod i underetasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i stuen er 2,53 meter.

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2602.3 m²

Beliggenhet

Mortensrud er et boligområde som ligger plassert nord i østdelen av Bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Boligområdet er meget barnevennlig med omringet av grønneomgivelser, lekeplasser i umiddelbar nærhet, samt kort vei til barnehager og skoler. Fra Mortensrud er det kort vei til Østmarka og Ljanselvdalen med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Både Hvervenbukta og Ingierstrand ligger i nærheten for de som vil benytte seg av to av Oslo's mest populære badestrender. Om vinteren kan man ta en tur til slalåmbakken på Ljan. En spasertur unna er Senter Syd og Mortensrud Torg, med fasiliteter innenfor servicetilbud, butikker, restaurant, vinmonopol, apotek, post-i-butikk, treningssenter, offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og flybuss. Holdeplassen på Mortensrud er et stort knutepunkt for mange bussruter. I området er det et godt tilbud av fritidsaktiviteter.

Mortensrudprosjektet

Gjennom bærekraftig byutvikling skal Mortensrudprosjektet bidra til at Mortensrud får bedre levevilkår og et godt oppvekstmiljø. Her kommer ny skole og kulturskole, nye idrettsanlegg, gangstrøk og parker, og sykehjem, omsorgsboliger, bibliotek, frivillighetssentral og fritidsklubb. Det er Oslobygg som er byggherre for prosjektet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Mortensrud barnehage (1-5 år) 3 min

Jettegryta barnehage (1-5 år) 8 min

Bjørnebo barnehage (0-5 år) 8 min

Skolekrets

Mortensrud skole (1-7 kl.) 8 min

Elever går videre til Lofsrud skole (8-10 kl.) 8 min

Offentlig kommunikasjon

Buss: Mortensrudkrysset i Mortensrudveien 4 min

T-bane: Mortensrud 4 min

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2016 med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som isolerte klimavegger. Fasadene er kledd med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er et tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført i betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen var hel ny ved overtakelse av leieboer og siden har det vært utleid frem til september 2024.

Innhold

Stue/kjøkken, bad, bod, entré, 2 soverom,

Standard

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:

Stue/kjøkken > Avtrekk

Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik: Avtrekkshetten mangler regulatorbryter og bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er behov service på ventilatorheten.

Innvendig > Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater og innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten i entréen hvor innvendig tak er en nedsenket gipshimling.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Avvikene er i all hovedsak kosmetiske, og en oppussing/utbedring vil være skjønnemessig, og opp til en hver bruker/eier. Leiligheten fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad > Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Det er avvik: Det er påvist soppvekst i mykfugen langs veggen i dusjsonen.

Tiltak: Mykfugen kan til fordel byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluket på badet er montert i dusjen og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran. Øvrig membransystem på badet er ikke kjent da dette er skjulte konstruksjoner bak flisene.

Det er avvik: Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette

ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad > Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Det er avvik: Det er påvist skader i servantinnredningen på badet (se bilder).

Konsekvens/tiltak: Avviket er av kosmetisk art og en utbedring vil være opp til eier/bruker. Badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Avviket er av kosmetisk art og en utbedring vil være opp til eier/bruker. Kjøkkenet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.

Det er avvik: Det mangler automatisk stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: For å tilfredstille forskriftskrav på oppføringstidspunktet må det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen til oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet.

Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet er montert i leilighetens innvendige bod.

Det er avvik: Anlegget bærer preg av manglende vedlikehold og filterbyte.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for service og rens av ventilasjonsanlegget og ventilasjonskanalene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår og sikringsskapet er montert i leilighetens innvendige bod. Det foreligger ingen samsvarserklæring på det elektriske anlegget og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Se tilstandsrapport datert 18.09.24 for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV/Intnerett: Per 01.06.2024 har sameiet avtale med Viken Fiber for levering av bredbånd. TV er ikke inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass nr 43 i felles anlegg medfølger boligen.

Gnr 180 bnr 606 er et eget eierseksjonssameie ved navn Sameiet Mortensrud Torg

Parkering. Plassene kan kun omsettes internt i Sameiet Mortensrud Torg 6, jf.

vedtektene § 2. Ved eierskifter av garasjeseksjoner, må endring gjøres i Statens

Kartverk. Ved omsetning av garasjeseksjoner uavhengig av boligseksjon, må også Usbl varsles ved e-post til usbl@usbl.no.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP5035551

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe eiendomsskatt på boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 039 081

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 948 509

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
70/2858

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Felleskostnader: 3 437,-
Akonto fjernvarme: 735,-
Akonto gass: 148,-
Garasje plass gnr 180 bnr 606 snr 43: 300,-
Tilleggsytelser: Internett: 269,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 889

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

15.09.2024

Andel fellesformue

Kr 15 669

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Mortensrud Torg 6

Organisasjonsnummer

918338799

Om sameiet

Sameiet Mortensrud Torg 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Mortensrud Torg 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918338799. Sameiet Mortensrud Torg 6 består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Styrets arbeid

Styretsleder har fulgt opp serviceavtaler, inngått ny service avtale med nytt rørlegger firma, samt ny service avtale med Alfa Oils for gassavregning og service, sikret diverse leveranser i henhold til avtaler, inngikk ny avtale for hagearbeider, samt andre nødvendige gjøremål bl.a. inngåelsen av avtale med Mortensrud Bolig Utleie Helga Vaneksvei 5, om fordeling av kostnader.

Helga Vaneks Vei 5, 7 og 9 deler teknisk infrastruktur, blant annet knyttet til fjernvarme. Sameiet Mortensrud Torg 6 mottar fakturaene for den delte infrastrukturen og viderefakturerer Mortensrud utleie for deres andel av kostnadene. Opprinnelig ble kostnadene fordelt med 2/3 til Sameiet Mortensrud Torg 6 og 1/3 til Mortensrud Utleie.

Spesielt med tanke på fjernvarme viste det seg at 2/3 til Mortensrud Torg 6 og 1/3 til Mortensrud Utleie ble veldig feil. Styreleder Bachar Adnan Aljamali har brukt sin kunnskap som jurist og mange arbeidstimer gjennom 2022 og 2023 for å fremforhandle og gjennomføre en god avtale med Mortensrud Utleie. I forbindelse med at den nye avtalen trådte i kraft i 2022, ble det også gjort en opprydding i regnskapet. Denne oppryddingen viste seg dessverre å være ufullstendig og gi et overskudd for 2022 som var 210.000 for høyt. Dette måtte korrigeres i 2023. Konsekvensen er at 2023-regnskapet viser et underskudd på 308827. Det reelle underskuddet for 2023 (uten korreksjonen for feilen fra 2022) er 98827.

Styret er ansvarlig for å hente inn nok penger gjennom felleskostnadene til å kunne betale for sameiets kostnader. Budsjettet for 2024 legger opp til et årsresultat på 0 etter en 17,5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Webside: www.mortensrudtorg6.no

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det fremkommer ikke av vedtekter eller husordensregler at det foreligger hinder for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 180, bruksnummer 572, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune. Gårdsnummer 180, bruksnummer 597 i Oslo kommune. Gårdsnummer 180, bruksnummer 606, seksjonsnummer 43 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.02.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.02.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Pågående byggesaker

Helga Vaneks vei 15 - Oppføring av tak over inngang - Mortensrud kirke

Saksnummer - 201415451

Helga Vaneks Vei 2 A - Oppføring av modulbygg for midlertidige omsorgsboliger -
Forlengelse av tiltak - Holmlia senter

Saksnummer - 202108326

Helga Vaneks vei 2 C - Oppføring av nytt bygg - Storelåven - Mortensrud
samfunnsarena

Saksnummer - 202452970

Helga Vaneks vei 2 C - Oppføring av nytt bygg - Lillelåven - Mortensrud samfunnsarena

Saksnummer - 202452973

Helga Vaneks vei 2 C - Utomhusarbeider - Mortensrud samfunnsarena

Saksnummer 202452975

Lofsrudveien 6 - Totalutskifting av heiser

Saksnummer - 202450236

Lofsrudveien 6 - Fasadeendring - Bruksendring til forretning og fellesarealer -
Oppgradering av arealer

Saksnummer - 202457685

Lofsrudveien 6 - Oppføring av ni fasadeskilt

Saksnummer - 202459314

Mortensrud - Etablering av overvannsanlegg

Saksnummer - 202203462

Lofsrudveien - Etablering av sykkelvei på vestsiden av veien

Saksnummer - 202455304

Adgang til utleie

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

Bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Usbl med opplysning om hvem som er
leietaker, jf. vedtektene § 7. Slik melding sendes usbl@usbl.no.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Måleravlesning fjernvarme og gass: Måler må leses av ved overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

117 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

118 740 Omkostninger totalt

129 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 818 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 829 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 831 940 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 118 740

Betalingsbetingelser

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.390,- oppgjørshonorar kr 6.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

18.09.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Helga Vaneks vei 7, 1281 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 180, bnr. 572, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 14377-3248

Referansenummer: GT1995

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 2016 med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som isolerte klimavegger. Fasadene er kledd med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertak er et tilnærmet flatt tak dekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført i betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass. Malt terrassedør i tre fra byggeår utført med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt terrasseplattning på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er belagt med løse betongheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater og innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten i entréen hvor innvendig tak er en nedsenket gipshimling.

Gasspeis i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2016. Sluket på badet er montert i dusjen og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran. Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Avløpsrørene i leiligheten er fra byggeår og er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet er montert i leilighetens innvendige bod.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme.

Det elektriske anlegget er fra byggeår og sikringsskapet er montert i leilighetens innvendige bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

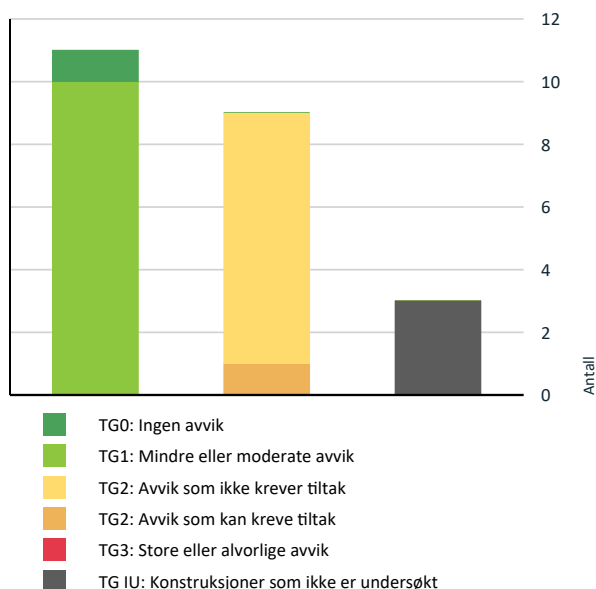
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

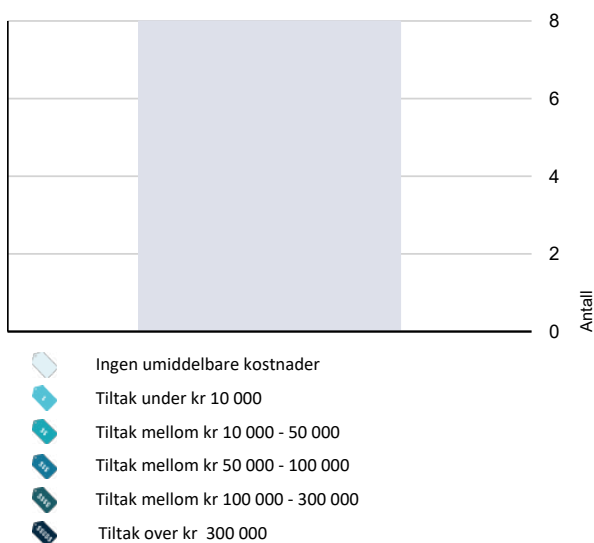
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass

Terrassedør

Malt terrassedør i tre fra byggeår utført med 3-lags isolerglass.



Skader/hakk i dørkarm og i tetteliste.

Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasseplattning på 16 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er belagt med løse betongheller.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med 3-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater og innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas foruten i entréen hvor innvendig tak er en nedsenket gipshimling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene er i all hovedsak kosmetiske, og en oppussing/utbedring vil være skjønnemessig, og opp til en hver bruker/eier. Leiligheten fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist soppvekst i mykfugen langs veggen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfugen kan til fordel byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket på badet er montert i dusjen og er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran. Øvrig membransystem på badet er ikke kjent da dette er skjulte konstruksjoner bak flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader i servantinnredningen på badet (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er av kosmetisk art og en utbedring vil være opp til eier/bruker. Badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er av kosmetisk art og en utbedring vil være opp til eier/bruker. Kjøkkenet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkshetten mangler regulatorbryter og bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov service på ventilatorheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler automatisk stoppekran på tilkoblingen til oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredstille forskriftskrav på oppføringstidspunktet må det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen til oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er fra byggeår og er av plast og stål.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensed luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet er montert i leilighetens innvendige bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget bærer preg av manglende vedlikehold og filterbytte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for service og rens av ventilasjonsanlegget og ventilasjonskanalene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat



Manglende vedlikehold/service. Bildet viser filter i ventilasjonsaggregat.



Filter nr. 2

Varmesentral

Det er ikke kjent hvordan leiligheten og bygget generelt får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming. Ta derfor kontakt med styret eller megler for ytterligere informasjon.

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Vannbåren varme

Leiligheten er primært oppvarmet via vannbåren gulvvarme. Rørfordelere er plassert i skap på bad.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår og sikringsskapet er montert i leilighetens innvendige bod. Det foreligger ingen samsvarserklæring på det elektriske anlegget og er grunnlaget for tilstandsgraden. Forsøk å innhente samsvarserklæringen fra oppføringstidspunktet og lagre denne i f.eks. sikringsskapet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

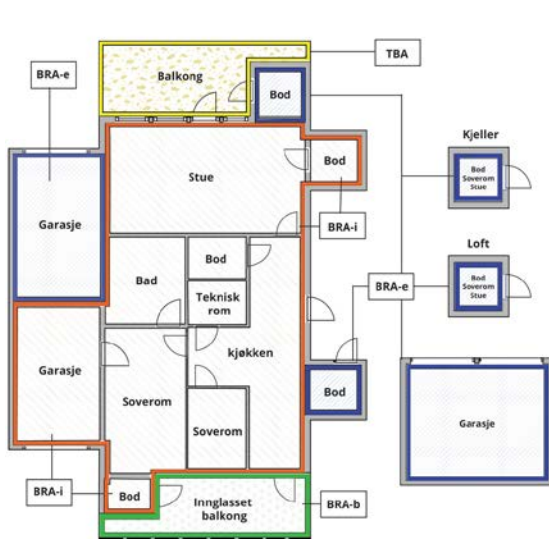
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	16
Underetasje i nr. 9		6		6	
SUM	70	6			16
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Bod , Entré , Soverom , Soverom 2		
Underetasje i nr. 9		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,53 meter.

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	572		28	2602.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse

Helga Vaneks vei 7

Hjemmelshaver

Ung Hoang Kim

Eierandel

70 / 2858

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut til befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT1995>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240287	
Selger 1 navn	
Hoang Kim Ung	
Gateadresse	
Helga Vaneks vei 7	
Poststed	Postnr
OSLO	1281
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1002240287

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen var hel ny ved overtakelse av leieboer og siden har det vært utleid frem til september 2024.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

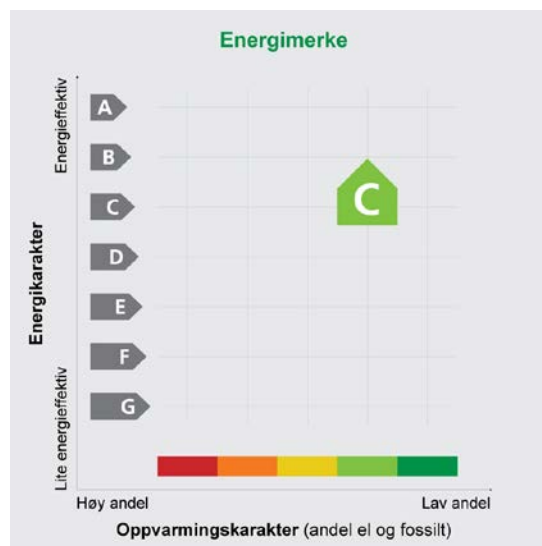
Document reference: 1002240287

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hoang Kim Ung	4afc63a9342ffc2184c9c0d4 8924889a3d28dac8	17.09.2024 11:03:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240287

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

Adresse	Helga Vaneks vei 7
Postnr	1281
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	180
Bnr.	572
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2016-718432
Dato	04.11.2016



Eier	Byggutvikling Øst
Innmeldt av	Norconsult AS v/ Ingve Ulmoen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Helga Vaneks vei 7 - Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mortensrudkrysset i Mortensrudveien	4 min	0.3 km
Linje 70N, 71, 74, 76		
Mortensrud	4 min	0.3 km
Linje 2, 3		
Hauketo stasjon	7 min	3.2 km
Linje L2, L2x		
Ljabru	7 min	3.6 km
Linje 13, 19		
Oslo S	13 min	10.6 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.)	9 min	0.6 km
367 elever, 20 klasser		
Stenbråten skole (1-7 kl.)	10 min	0.7 km
496 elever, 22 klasser		
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	26 min	2 km
180 elever, 10 klasser		
Lofsrud skole (8-10 kl.)	8 min	0.6 km
428 elever, 32 klasser		
Bjørnholt videregående skole	5 min	3.3 km
900 elever		
Lambertseter videregående skole	7 min	4.9 km
825 elever, 30 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

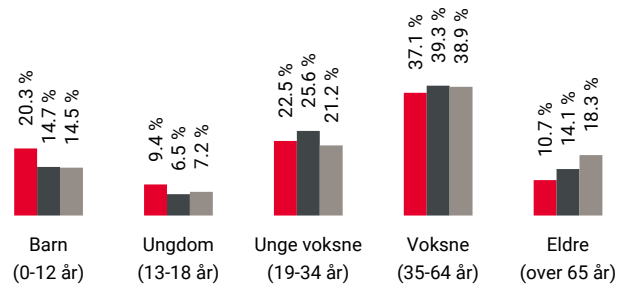
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortensrud barnehage (1-5 år)	3 min	0.3 km
64 barn		
Jettegryta barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
68 barn		
Bjørnebo barnehage (0-5 år)	9 min	0.6 km
69 barn		

Dagligvare

Kiwi Mortensrud	4 min
Coop Extra Mortensrud	6 min
Post i butikk	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

Sport

- 

Mortensrud idrettsanlegg

4 min 

Ballspill, fotball

0.3 km
- 

Klemetsrudhallen

4 min 

Aktivitetshall

0.3 km
- 

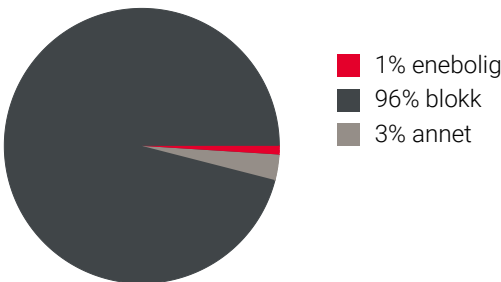
Fitness24Seven Mortensrud Torg

4 min 
- 

Sport og Mosjon

6 min 

Boligmasse



«God nærhet til marka med mange turmuligheter. Skoler, barnehager og senter i nærheten, og godt kollektivtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

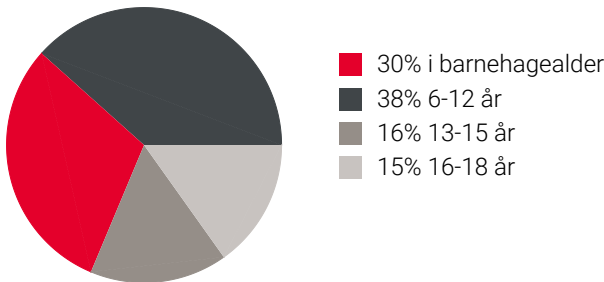
Mortensrud Torg

4 min 
- 

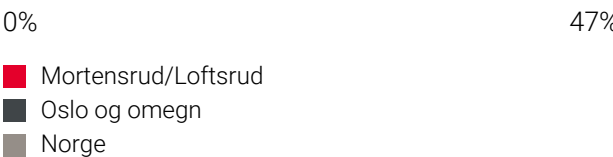
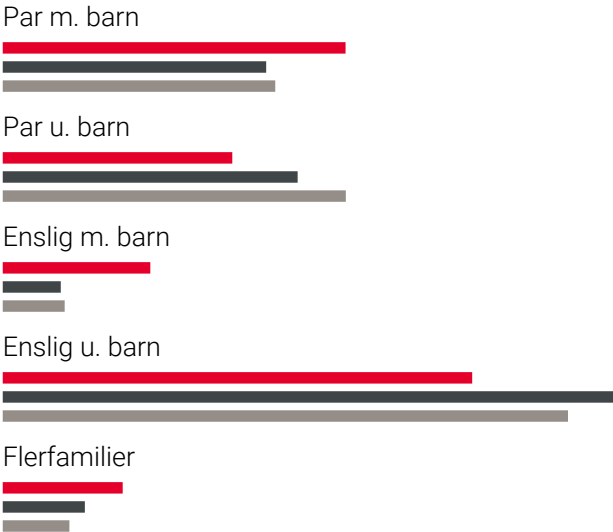
Boots apotek Mortensrud Torg

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

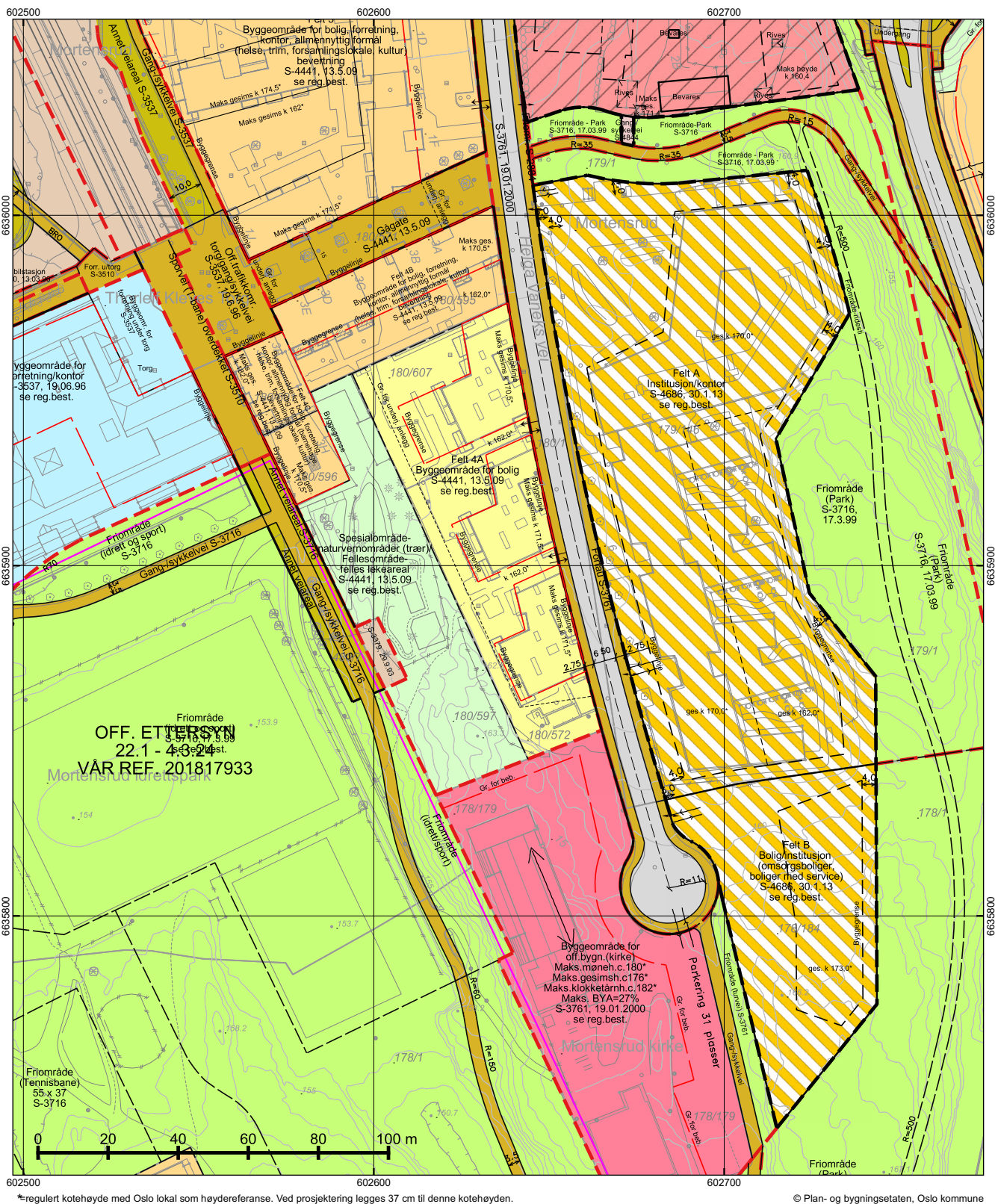


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

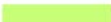
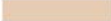
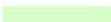


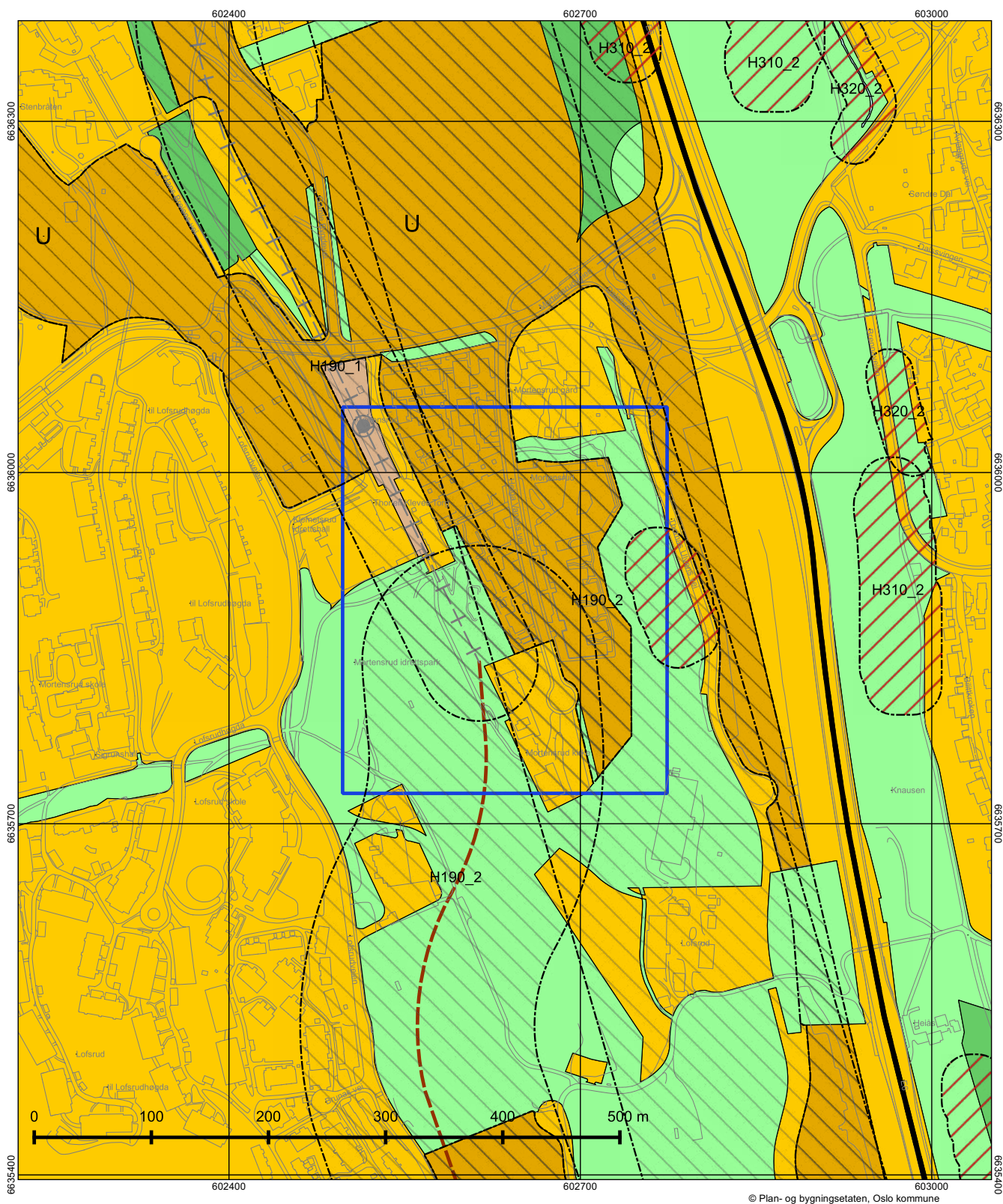
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 13.09.2024 Bruker: tas 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-12, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 323995/ 86498420</td><td>Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: HELGA VANEKS VEI 7</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 180/572</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 323995/ 86498420	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Adresse: HELGA VANEKS VEI 7	Kommentar:	Gnr/Bnr: 180/572		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
PlottID/Best.nr: 323995/ 86498420	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV							
Adresse: HELGA VANEKS VEI 7	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 180/572								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	42 - Idretts-/sportsanlegg		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggelinje
	121 - Forretning og kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	142 - Forr./kontor/industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	331 - Rutebilstasjon/terminal		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	335 - Torg		
	611 - Naturvernområde		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1164 - Kirke/annen religionsutøvelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 13.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323995/86498420

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



INNKALLING 2024

Sameiet Mortensrud Torg 6

Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00

Mortensrud Kirke Helga Vaneks Vei 15

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Mortensrud Torg 6

Tid og sted: Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Mortensrud Kirke Helga Vaneks Vei 15

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 168.000,-

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 168.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bachar Jamali
Styremedlem, John Arne Kyvik
Styremedlem, Omer Ali Khan
Styremedlem, Marina Duka
Varamedlem, Hifsa Hussain
Varamedlem, Benamar M. Mohamed

I år er alle på valg bortsett fra Marina Duka og John Arne Kyvik, som begge ble valgt for 2 år i fjor.

5.1 Valg av leder

Bachar Jamali stiller til gjenvalg

5.2 Valg av medlemmer til styret

Omer Ali Khan stiller til gjenvalg

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hifsa Hussain stiller til gjenvalg

Marcelie Lisel Dragland stiller til valg

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	780 264	273 771
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-308 827	506 493
B. Endring arbeidskapital	-308 827	506 493
C. Arbeidskapital	471 437	780 264
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 304 066	1 203 651
Kortsiktig gjeld	-832 629	-423 387
C Arbeidskapital	471 437	780 264

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Mortensrud Torg 6

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 741 022	2 046 912	1 729 100	2 037 811
Sum leieinntekt		1 741 022	2 046 912	1 729 100	2 037 811
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	0	141 368	0	0
Sum annen inntekt		0	141 368	0	0
Sum inntekt		1 741 022	2 188 280	1 729 100	2 037 811
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	22 560	18 330	14 000	23 000
Styrehonorar	4	160 000	130 000	130 000	168 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	244 847	82 232	50 000	60 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	242 311	295 776	329 000	252 000
Kommunale avgifter/renovasjon		453 199	341 393	430 000	527 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	7 886	20 818	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	334 913	235 205	182 000	358 000
Revisjonshonorar		6 186	5 788	5 000	6 000
Forretningsfjrrerhonorar		87 841	85 365	85 000	93 000
Andre honorar		26 784	39 752	15 000	18 000
Kontorkostnad		1 490	0	2 000	0
TV/bredb³ nd		154 358	127 010	149 000	157 000
Forsikringer		127 685	125 954	98 000	136 000
Andre kostnader		3 288	5 730	5 000	5 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	188 248	169 200	173 000	230 000
Sum kostnad		2 061 596	1 682 553	1 667 000	2 039 000
Driftsresultat		-320 574	505 727	62 100	-1 189
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 747	1 717	0	0
Rentekostnad		0	951	0	0
Netto finansposter		-11 747	-765	0	0
j rsresultat		-308 827	506 493	62 100	-1 189
Overfjrt sameiekapital		-308 827	506 493	0	0
SUM OVERFØRINGER		-308 827	506 493	0	0

Balanse 2023 Sameiet Mortensrud Torg 6

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 377	3 654
Kundefordringer		60 411	202 719
Kostnader til avregning		678 973	293 702
Andre kortsiktige fordringer		1 257	211 461
Forskuddsbetalte kostnader		31 382	71 227
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		527 665	420 888
Sum omløpsmidler		1 304 066	1 203 651
SUM EIENDELER		1 304 066	1 203 651

Balanse 2023 Sameiet Mortensrud Torg 6

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		471 437	780 264
Sum opptjent egenkapital		471 437	780 264
Sum egenkapital	9	471 437	780 264
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 000	24 066
Leverandørgjeld		77 066	185 011
Skyldig off. myndigheter		0	62 530
A konto til avregning		583 377	110 592
Annen kortsiktig gjeld		169 186	41 189
Sum kortsiktig gjeld		832 629	423 387
Sum gjeld		832 629	423 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 304 066	1 203 651

Sted: _____

Dato: _____

Bachar J amali
Styreleder

Marina Duka
Styremedlem

John Arne Kyvik
Styremedlem

Omer Ali Khan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

3 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 48 seksjoner. Eiendommer er oppført p3 g.nr 180, b.nr 572 i Oslo kommune. Eiendomtomt p3 2 602,3 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP1356634.

M3 lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og gass, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st3 r p3 rapportlinjen i Kostnader til avregningö.

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st3 r p3 rapportlinjen i A konto til avregningö.

Avregning gjøres p3 avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 428 158	1 269 408
3609 Leie parkering	165 600	165 600
3610 Sameieinnbetalinger	0	480 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	147 264	131 904
Sum	1 741 022	2 046 912

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 47 av 72 andeler i Mortensrud Torg Parkering, med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Sameiet har i 2023 betalt kr 188.248,19 i felleskostnader til garasjesameiet. Dette er bokført på kostnadskonto 6394 i regnskapet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	141 368
Sum	0	141 368

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	160 000	130 000
Sum	182 560	148 330

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Energikostnader

	2023	2022
6200 Strøm- og energikostnader	244 847	82 232
Sum	244 847	82 232

Konto 6200 viser et merforbruk som skyldes differanse mellom kostnad og avregning for energikostnader i perioden 2018-2022, som er kostnadsført i 2023.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	3 607	58 525
6360 Annet renhold	5 139	20 260
6361 Fast renhold	96 373	96 250
6362 Skadedyrutryddelse	17 514	24 817
6364 Matteleie	21 239	22 781
6390 Andre driftskostnader	6 233	0
6391 Snøsmåking/strøing/feiing	61 849	26 521
6392 Containerleie/trimming	12 527	34 643
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	17 830	11 978
Sum	242 311	295 776

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	339	1 138
6550 Lyspinner, lysrør, sikringer o.l.	0	238
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 235	19 442
6552 Driftsmateriell	2 312	0
Sum	7 886	20 818

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	3 138	0
6603 Vedlikehold elektro	55 472	3 164
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 092	7 100
6611 Vedlikehold heiser	66 712	69 834
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	21 157	25 438
6617 Vedlikehold brannvernustyr	127 997	9 375
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	101 012
6648 Vedlikehold dører og porter	15 277	19 284
6663 Vedlikehold ventilasjon	43 070	0
Sum	334 913	235 205

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	780 264	-308 827	471 437
Sum opptjent egenkapital	780 264	-308 827	471 437
Sum egenkapital	780 264	-308 827	471 437

Resultat og balanse med noter for Sameiet Mortensrud Torg 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Mortensrud Torg 6

Styreleder	Bachar Jamali (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Marina Duka (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	John Arne Kyvik (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Omer Ali Khan (sign.)	25.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet Mortensrud Torg 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Mortensrud Torg 6 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 11:37:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PSA6V-E1APX-888AX-7AKC8-2DMBL-XGB2K

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Mortensrud Torg 6

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bachar Jamali
Styremedlem, John Arne Kyvik
Styremedlem, Omer Ali Khan
Styremedlem, Marina Duka
Varamedlem, Hifsa Hussain
Varamedlem, Benamar M. Mohamed

Styret i Sameiet Mortensrud Torg 6 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Mortensrud Torg 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Mortensrud Torg 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918338799. Sameiet Mortensrud Torg 6 består av 48 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Mortensrud Torg 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5035551. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Mortensrud Torg 6 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styretsleder har fulgt opp serviceavtaler, inngått ny service avtale med nytt rørlegger firma, samt ny service avtale med Alfa Oils for gassavregning og service, sikret diverse leveranser i henhold til avtaler, inngikk ny avtale for hagearbeider, samt andre nødvendige gjøremål bl.a. inngåelsen av avtale med Mortensrud Bolig Utleie Helga Vaneksvei 5, om fordeling av kostnader.

Helga Vaneks Vei 5, 7 og 9 deler teknisk infrastruktur, blant annet knyttet til fjernvarme. Sameiet Mortensrud Torg 6 mottar fakturaene for den delte infrastrukturen og viderefakturerer Mortensrud utleie for deres andel av kostnadene. Opprinnelig ble kostnadene fordelt med 2/3 til Sameiet Mortensrud Torg 6 og 1/3 til Mortensrud Utleie.

Spesielt med tanke på fjernvarme viste det seg at 2/3 til Mortensrud Torg 6 og 1/3 til Mortensrud Utleie ble veldig feil. Styreleder Bachar Adnan Aljamali har brukt sin kunnskap som jurist og mange arbeidstimer gjennom 2022 og 2023 for å fremforhandle og gjennomføre en god avtale med Mortensrud Utleie.

I forbindelse med at den nye avtalen trådte i kraft i 2022, ble det også gjort en opprydding i regnskapet. Denne oppryddingen viste seg dessverre å være ufullstendig og gi et overskudd for 2022 som var 210.000 for høyt. Dette måtte korrigeres i 2023. Konsekvensen er at 2023-regnskapet viser et underskudd på 308827. Det reelle underskuddet for 2023 (uten korreksjonen for feilen fra 2022) er 98827.

Styret er ansvarlig for å hente inn nok penger gjennom felleskostnadene til å kunne betale for sameiets kostnader. Budsjettet for 2024 legger opp til et årsresultat på 0 etter en 17,5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Mortensrud Torg 6

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - Mortensrud Kirke
Helga Vaneks Vei 15

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Mortensrud Torg 6 torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 -
Mortensrud Kirke Helga Vaneks Vei 15.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Isabel Ovat

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall møtt: 11
Antall fullmakter: 9
Totalt antall stemmer: 20

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 168.000,-

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 168.000,- ble godkjent

5. Valg**5.1 Valg av leder**

Bachar Jamali stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Bachar Jamali for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Omer Ali Khan stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Omer Ali Khan for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hifsa Hussain stiller til gjenvalg

Marcelie Lisel Dragland stiller til valg

Vedtak:

Valgt ble: Hifsa Hussain for 1 år.

Valgt ble: Marcelie Lisel for 1 år.

Protokoll for Sameiet Mortensrud Torg 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Baastad (sign.)	12.04.2024
Sekretær	Simen Baastad (sign.)	12.04.2024
Protokollvitne	Isabel Sinem Ovat (sign.)	15.04.2024

VEDTEKTER

for Sameiet

Mortensrud Torg 6

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr. 65, endret på årsmøtet 03.05.2018, sist endret på årsmøte 23.05.2019.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mortensrud Torg 6 (heretter "Sameiet"). Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 180, bnr. 572 i Oslo kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsøknad.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 180, bnr. 572 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det er etablert en egen anleggseiendom under bakkenivå som har fått betegnelsen gnr 180 bnr 606 og som består av bl a biloppstillingsplasser og boder.

Denne anleggseiendommen skal tjene som et felles bruksareal for følgende eiendommer: Gnr 180 bnr 572 og gnr 180 bnr 607.

I dette garasjeanlegget er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Til hver av de boligseksjonene på eiendommene gnr 180 bnr 572 (Sameiet Mortensrud Torg 6) og gnr 180 bnr 607 (Sameiet Mortensrud Torg 5), som ikke har egne boder beliggende innenfor disse to sameienes eiendommer, medfølger en bod beliggende i garasjeanlegget i denne anleggseiendommen.

Disse bodene vil bli overskjøtet samtidig med boligseksjonen. Det samme vil de parkeringsplassene som er solgt til boligseksjonseiere.

Dette gjelder også for de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass. Det er omsetningsbegrensning på disse «bodseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. Dette vil også bli tatt inn i skjøtene. Omsetning av parkeringsplasser kan kun skje internt innenfor de enkelte boligsameiene gnr. 180, bnr. 572 og gnr. 180, bnr. 607.

Ovennevnte bestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller dennes rettsetterfølgere.

Gnr 180 bnr 606 er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Sameiet Mortensrud Torg 6 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseiere i Sameiet Mortensrud Torg Parkering.

Sameiet Mortensrud Torg 6 har fått tinglyst bruksrett til følgende på gnr 180 bnr 606:

- 46 biloppstillingsplasser
- 11 boder

Sameiet Mortensrud Torg 6 har fått tinglyst bruksrett til følgende på anleggseiendommen gnr 480 bnr 6:

- 12 boder

I tillegg har Sameiet Mortensrud Torg 5, 25 boder som tilleggsdeler i plan kjeller på sin egen eiendom gnr 180 bnr 607.

Mellom gnr 180 bnr 572 tilhørende Sameiet Mortensrud Torg 6 og gnr 180 bnr 607 tilhørende Sameiet Mortensrud Torg 5, er det tinglyst en erklæring om gjensidig adkomstrett og bruksrett til uteareal og felles avfallshåndteringsanlegg.

Det er etablert en egen grunneiendom som har fått betegnelsen gnr 180 bnr 597 og som består av grøntområde.

Denne eiendommen skal tjene som et felles bruksareal for følgende eiendommer:

Gnr 180 bnr 570, gnr 180 bnr 572, gnr 180 bnr 595 gnr 180 bnr 596, gnr 180 bnr 598, gnr 180 bnr 601 og gnr 180 bnr 607. «Felleseiendommen» skal oppfylle de krav kommunen har stilt for disse eiendommene for å sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek og rekreasjon.

Minimum 1600 m² av «Felleseiendommen» er forbeholdt uteareal for barnehage, gnr. 180, bnr. 596. Utearealet for barnehagen er åpent for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Eiendommen 180 bnr 597 er etablert som et realsameie for de eiendommer som er nevnt i foregående avsnitt, slik at disse er koblet med en forholdsmessig andel til de til enhver tid eiere og hjemmelshavere til disse eiendommene. Gnr 180 bnr 607, som senere er fradelt fra gnr 180 bnr 572, er automatisk med som eiereiendom i realsameiet.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet.

Heiser og trappeganger, samt korridorer til bodene som går fra anleggseiendommen gnr 180 bnr 606 («garasjekjelleren») og helt opp gjennom sameiets boligbebyggelse er fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, jf. dog § 4, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader til Kabel-TV, forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer fordeles likt pr boligseksjon.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 21
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 6 påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) renhold
- e) el. anlegg inkl. belysning
- f) sprinkelanlegg- serviceavtale
- g) brannalarmanlegg, nød -og ledelys – serviceavtale

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 FELLESUTGIFTER KNYTTET TIL PARKERING OG BODER I ANLEGGSEIENDOMMEN GNR 180 BNR 606 , BODER I ANLEGGSEIENDOMMEN GNR. 480, BNR. 6, OG FELLESUTGIFTER KNYTTET TIL FELLES BRUK AV FELLESEIENDOMMEN GNR 180 BNR 597

Sameiets andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av

- Fellesarealer innen gnr.180, bnr.606 som følger:
 - kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
 - felles ventilasjonsanlegg - serviceavtale
 - el. anlegg inkl. belysning
 - garasjeport – serviceavtale
 - sprinkelanlegg- serviceavtale
 - brannalarmanlegg, nød -og ledelys – serviceavtale
 - vedlikehold vaktmesterbod

skal fordeles slik at den enkelte boligseksjon belastes for kostnader forbundet med sine seksjon(er) i anleggseiendommen (gnr. 180, bnr. 606), med unntak av seksjon 23, 24, 25, 37, 40, 41, 76 og 79 (bodseksjoner i anleggseiendommen) som ikke skal belastes kostnader i anleggseiendommen.

- boder i anleggseiendommen gnr 480 bnr 6

skal fordeles likt pr boligseksjon

- felles bruksareal – gnr 180 bnr 597 bestående av felles grøntområde/ rekreasjonsområde (jf § 2 ovenfor)

skal fordeles likt pr boligseksjon

§ 5 SEKSJONSEIERNES PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENEHETEN

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved observasjon av skadedyr er man forpliktet til å varsle styret.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLD OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond 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.

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ved byte av leietaker pålegges den aktuelle seksjonseier å dekke de dokumenterbare kostnader dette medfører for sameiet.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- behandle vederlag til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 15 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Seksjonseieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

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 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.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med et salg av vedkommendes garasjeseksjoner/bodseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Mortensrud Torg Parkering. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 20 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

§ 21 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes garasjeseksjoner/bodseksjoner i anleggseiendommen i Sameiet Mortensrud Torg Parkering.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. årsmøtet.

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

Styret får fullmakt til å godkjenne oppheng av parabolantennar så lenge parabolen plasseres slik at den ikke er stil sjenanse for andre seksjonseiere. Kostnader til de-remontering av parabol nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§ 23 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

§ 25 ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 26 FORDELING AV BILOPPSTILLINGSPASSER OG BODER

Som vedlegg til vedtektene følger kartbilag som viser fordelingen og plasseringen av biloppstillingsplasser og boder for hver seksjon i Sameiet.

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Om Husordensregler for Sameiet Mortensrud Torg 6

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 07.06.2017.

Innledning

Sameiere og beboere er i fellesskap ansvarlige for

- at eiendommen holdes i god stand
- å skape et godt bomiljø for alle beboere
- å skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet
- å bidra å gi sameiet og strøket best mulig anseelse.

Husordensreglene skal være en hjelp til å få dette på plass.

Styret håper at beboere i bygget tar hensyn til hverandre og vi slipper å motta klager på alvorlig overtredelser.

Etablering og endring av husordensregler

Husordensregler må vedtas av et sameiermøte med alminnelig flertall. Endringer må også godkjennes av et sameiermøte med alminnelig flertall.

Styrende dokumenter i Sameiet Mortensrud Torg 6

Sameieres/beboeres rettighet og plikter reguleres av norsk lov og sameiets styrende dokumenter.

Husordensregler for Sameiet Mortensrud Torg 6

(gjelder for alle som oppholder seg på eiendommen)

§1. Innledning

Sameiere og beboere har et felles ansvar for bomiljøet og eiendommen.

Beboere og gjester skal ikke oppføre seg på en måte som er til alvorlig plage eller sjananse for andre brukere av eiendommen.

§2. Utleie

Leietakere er bundet av sameiets husordensregler og vedtekter på samme måte som eiere. Derfor må husordensregler og vedtekter legges som vedlegg til leiekontrakten ved utleie.

§3. Røyking og alkohol

Det er ikke tillatt å røyke eller nyte alkohol i sameiets innendørs fellesarealer

§4. Sikkerhet for beboere

Ikke slipp noen inn i bygget hvis du ikke vet hvem de er. Utgangsdørene, døren til bodanlegget og døren til parkeringsanlegget skal alltid være låst.

§5. Sikkerhet for forbipasserende

Det er ikke tillatt å riste tøy, banke tepper eller henge noe gjennom vinduer eller fra balkong/terrasse (over eller på utsiden av rekkverket).

§6. Ro

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22:00 og kl. 07:00. Banking og boring skal ikke forekomme mellom kl. 21:00 og kl. 09:00.

Varsle naboer god tid på forhånd hvis du forventer noe støy utenfor disse tidene, f.eks. ved selskap eller lignende – og spesielt om sommeren – med åpne verandadører og vinduer.

Ta hensyn til andre når du bruker radio, musikkanlegg og TV eller har musikkøvelser.

§7. Orden

Fellesarealene skal til en hver tid holdes ryddige og rømningsveier åpne. Det er bare dørmatte som er tillatt utenfor inngangsdøren til en leilighet. Sjøppel, handlevogner og rot vil bli fjernet fra fellesområder og regningen sendt til ansvarlig sameier.

§8. Sjøppel

Legg matavfall, papp/papir, plast og restavfall **oppi** brønnen som er merket med hver sin del utenfor Bygg nr 9. Store gjenstander skal ikke legges utenfor brønnen.

Legg brukte klær, glass og hermetikkbokser i egne containere. De nærmeste befinner seg (pr. 14.11.2016) på østsiden av Lofsrudveien – nær Lofsrud skole.

Beboere plikter å få alt annet søppel bortkjørt. Det er bare 2,8 km å kjøre til Grønmo Gjenbruksstasjon hvor de tar imot alle typer søppel gratis fra private.

§9. Unormal tilsmussing av fellesarealer

Beboere plikter selv å rengjøre etter seg ved unormal tilsmussing av fellesarealer.

§10. Ansvar for skader på fellesområder

Sameiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en skade på fellesområder som kan tilbakeføres til sameieren, en leietaker, et familiemedlem, en gjest eller en håndverkere, med mer.

§11. Forebygging av skader på eiendommen – varsling av styret når skade oppstår

Beboere plikter å forebygge skader på boligen og tilknyttede arealer og skal uten ugrunnet opphold varsle styret dersom skade likevel oppstår. Dette inkluderer blant annet

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegget er i drift og at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameieren må for egen regning sørge for desinfeksjon dersom det ikke dekkes av sameiets forsikringsselskap.

§12. Bruk av balkong/terrasse

Balkong/terrasse skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong / terrasse.

§13. Fasadeendringer

Sameiere må søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

§14 Ombygging av egen leilighet

Sameiere må gi skriftlig melding til styret før ombygging av våtrom.

Ombygginger må ikke gå utover bærende konstruksjoner. Rørgjennomføringer må ikke endres.

Sameiere er ansvarlig for alle skader som skyldes ombygging av egen leilighet.

§15 Strøm til elbil, ladbar hybridbil eller annet

Det er ikke tillatt å hente ladestrøm fra strømtavle i 1.etg. uten skriftlig godkjenning fra styret – selv om ladestrømmen kobles over leilighetens strømmåler.

Før styret kan gi tillatelse til å legge opp mer ladestrøm fra strømtavle i 1. etasje, må det lages en samlet plan som tar hensyn til kapasiteten i anlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasje plass for oppbevaring av diverse andre ting, Alt utenom bil eller henger. Henger kan parkeres bare når den er tom, pga det kan være brannfarlig. Diverse andre ting blir umiddelbart fjernet.

§16 Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Dersom sameiere/beboere ikke kommer til enighet, kan de sende **skriftlig** klage til styret. Styrets fortolkning av husordensreglene ved tvister kan ankes til sameiermøtet.

For mer informasjon:

Følg med på oppslagstavle i 1. Etasje.



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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: Helga Vaneks vei 7
1281 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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