



aktiv.

Hertug Skules gate 15B, 0652 OSLO

Lys 2-roms toppleilighet med god planløsning | Malt og nyslipt gulv 2024 | Varmtvann, fyring og internett inkl |



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 100 000,-
Omkostn.:	Kr 103 850,-
Total ink omk.:	Kr 4 203 850,-
Felleskostn.:	Kr 2 831,-
Selger:	María Olborg
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1939
BRA-i/BRA Total	35/38 kvm
Tomtstr.:	1489.3 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 182
Snr.	48
Oppdragsnr.:	1008250005

Er dette ditt neste hjem?

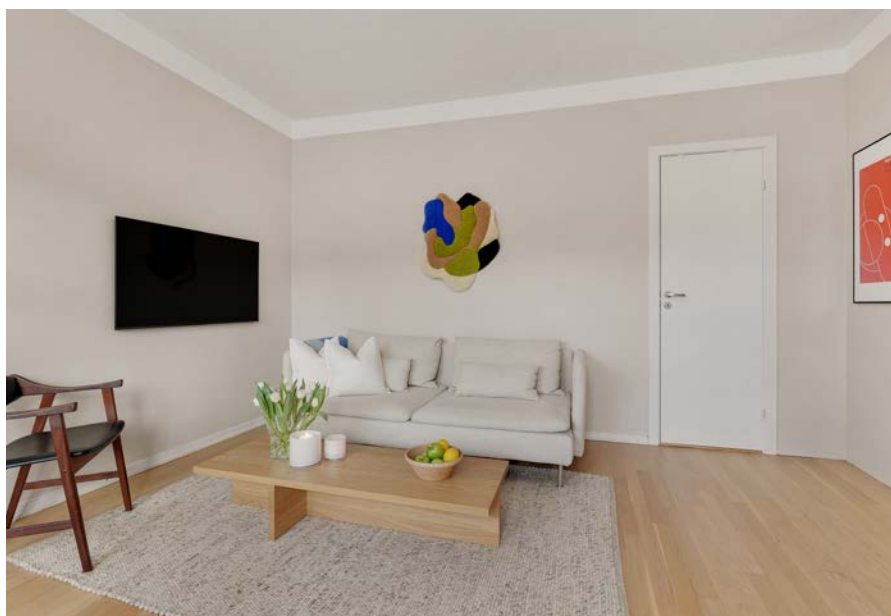
Velkommen til Hertug Skules gate 15B!

En flott og arealeffektiv 2-roms toppleilighet som er malt i lune og behagelige farger i 2024, samt nyslipt gulv i 2024. Bestående av stue/kjøkken, bad, soverom og entré, samt to boder. Det er også en brannbalkong. Leiligheten ligger sentralt til med nærhet til alt, samtidig som leiligheten vender inn mot rolig bakgård.

Kort oppsummert:

- Nyslipte gulv og malte overflater i 2024
- Byttet fuger på bad 2024
- Nyslipt benkeplate 2024
- Ingen fellesgjeld og lave FK.
- Varmtvann, fyring og internett inkludert
- 2 boder, kjeller/loft
- Utleiemulighet
- Kjøkken fra 2019
- Orginalt tregulv
- Sentralt med nærhet til alt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 265 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 3 m² (BRA-e).

Bruksrett til bod på loftet med gulvareal på ca. 6 m². Skråhimling, ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1489.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte veier og beplantning. Felles sykkelparkering i bakgård.

Beliggenhet

Parkene på Tøyen og Grønland utgjør grønne oaser midt i byens livlige miljø. Disse parkene fungerer ikke bare som steder for avslapning og rekreasjon, men er også sentrale for kulturelle og sosiale aktiviteter.

Tøyenparken, som ligger sentralt i Tøyen, er et populært treffsted for folk i alle aldre. Denne grønne oasen tilbyr store plener, skyggefulle trær og idylliske stier, perfekte for spaserturer, piknik og soling. Tøyenparken er også arena for kulturelle arrangementer som konserter, utendørsteater og markeder, og bidrar dermed til lokalsamfunnets pulserende liv.

Bare en kort spasertur unna ligger Klosterenga park, Oslos nye skulpturpark hvor vann og kunst forenes. Denne parken er den største kommunale satsningen på et kunstprosjekt siden Vigelandsparken og en av de mest omfattende offentlige kunstsatsingene i nyere tid.

Den Botaniske Hagen ligger også i nærheten, og har lenge vært en kilde til inspirasjon, oppdagelse og avslapning for både lokalbefolkningen og besøkende. Plassert ved siden av Naturhistorisk museum og Universitetet i Oslo, utgjør den en viktig del av byens akademiske og vitenskapelige miljø. Hagen, grunnlagt i 1814, er en av Nord-Europas eldste botaniske hager og rommer over 7 500 ulike plantearter. Dette 45 dekar store området er perfekt for en søndagstur.

Restaurantene på Tøyen er kjent for å tilby autentiske smaker fra hele verden. Noen av dem spesialiserer seg på etniske kjøkken som tyrkisk, somalisk, marokkansk, pakistansk og vietnamesisk mat, mens andre serverer nordisk mat med en vri. Tilsammen skaper de en spennende gastronomisk opplevelse som appellerer til både lokalbefolkningen og besøkende.

Tøyen er også kjent som et sted hvor unge kokker og matentusiaster kan eksperimentere med kreative matkonsepter. Dette gjenspeiles i de uavhengige kafeene og pop-up-restaurantene som dukker opp i området, og som ofte utfordrer konvensjonelle matnormer med unike matopplevelser. Tøyen huser også matmarkeder og arrangementer som gir lokalbefolkningen og besøkende muligheten til å smake et bredt spekter av matvarer på ett sted, fra gatekjøkkenmat til gourmetretter, og bidrar til å skape en dynamisk matkultur.

Alt i alt er restaurantene på Tøyen mer enn bare spisesteder – de er en integrert del av områdets identitet og kulturelle mangfold. Gjennom sitt varierte mattilbud gir de besøkende og lokalbefolkningen muligheten til å utforske verdens smaker uten å forlate byen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje i en boligblokk som er oppført i 1939. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

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

UTVENDIG

Vinduer - TG 2

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

Isolerglassene fra 1982 har passert den levealder som normalt kan forventes.

Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer. Noen vinduer er trege å åpne i full stilling, mens luftestilling fungerer fint.

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist avvik på varmekilde. Varmekabel er defekt.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

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

- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik: Avtrekksvifte trekker dårlig samt gir mye støy.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

VVS samlestokkene for varmt og kaldt vann er plassert i himling. Det er ikke montert vannstopper eller gjort andre sikringstiltak for lekkasje vann. Med dagens løsning er det fare for at ved en eventuell lekkasje vil vann trenge inn i bygningskonstruksjoner. Synlig kondens på kaldtvann. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette er ikke et krav men en anbefaling.

Andre installasjoner - TG 2

Uheldig plassering av elektrisk koblinger til downlights under rørstamme i himling på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse; Tidligere eiere (2019) oppdaget sprikende fuger på toppen av cisterne for vegghengt toalett på grunn av manglende fall, som resulterte i at vann fra dusjen ble liggende, og trakk inn i fugene. Ble reparert av tidligere eier (før 2019) med smøremembran, våtromssparkel og nye fliser. Forrige eier oppdaget også sprukket fuge nederst i hjørnet ved toalettet. Vegghengt toalett er ble også skiftet ut 2024. Varmekabler i badegulvet fungerer ikke. Tidligere eiere ble i 2019 informert om at baderom opprinnelig ble pusset opp i 2005, hvor også alt av rør ble byttet. Arbeidet er utført; i regi av sameiet.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Nedløpsrør og gjennomgående vannrør ble rehabilitert av sameiet i 2005.

Silikonfuger ble byttet i 2024 av Gaga Bygg.

Arbeid utført av; Ukjent

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Nedløpsrør og gjennomgående vannrør ble rehabilitert av sameiet i 2005.
Arbeid utført av; Ukjent

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

Ja

Beskrivelse; Beskrivelse av problemet: Det ble i august oppdaget at en boenhet hadde fått med seg kakerlakker etter en ferie. Disse spredde seg i bygget i ukjent grad. Oppdaget også to stykker i egen enhet i september 2024. Tiltak utført: Skadedyrbyrået Rentokil utførte jevnlige kontroller og bistod med feller og sanering i flere måneder. Nåværende status: Ifølge styret er de antakelig utryddet, men de venter på avklaring fra Rentokil

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

Ja

Beskrivelse; Endring i felleskostnader: Felleskostnadene økte med 7 % fra 1. januar 2023. Det er ingen planer for ytterligere økninger. Informasjon fra årsmøte: På årsmøtet i mars 2024 informerte styret om at de er i gang med å vurdere utskifting av vinduer. Dette tiltaket vil ikke bare forbedre standarden på vinduene, men også være et viktig energitiltak. Eventuelle tiltak og gjennomføring vil bli varslet i god tid. Styret har innhentet tilbud på vindusutskiftning, og arbeider med mulighetene for offentlig støtte. Økonomisk status: Sameiet i Hertug Skulesgt. 15 har ingen lån.

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

Nei Ja

Beskrivelse: Beskrivelse av problemet: Det ble i august oppdaget at en boenhet hadde fått med en kakerlakk etter en ferie. Disse spredte seg i bygget i ukjent grad. Oppdaget også to stykker i egen enhet i september 2024. Tiltak utført: Skadedyrbyrået Rentokil utfører jevnlige kontroller og bistår med feller og sanering i flere måneder. Nåværende status: Ikke sett noen i egen enhet siden september 2024. Ifølge styret er de antakelig utryddet, men Rentokil skal snart på ny kontroll som vil gi nærmere avklaring. Styret har informert at firmaet uansett vil bistå inntil saken er løst.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Regi nåværende eier:

Oppdateringer:

-Malt alle tak og overflater høst 2024

-Nyslipt gulv høst 2024

-Bytte fuger på badet desember 2024

-Bygget: bod september 2023

-Byttet toalett desember 2023

Mangler:

-Varmekablene på badet fungerer ikke.

Regi i tidligere eier(e). Kilde forrige eiers egenerklæring:

Forrige eier (2019) oppdaget sprikende fuger på toppen av sistene for vegghengt toalett på grunn av manglende fall, som resulterte i at vann

fra dusjen ble liggende, og trakk inn i fugene. Ble reparert av tidligere eier (før 2019) med smøremembran, våtromssparkel og nye fliser.

Forrige eier oppdaget også sprukket fuge nederst i hjørnet ved toalettet. Varmekabler i badegulvet fungerer ikke. Vi ble ved kjøp i 2019

informert om at baderom opprinnelig ble pusset opp i 2005, hvor også alt av rør ble byttet. Arbeidet er utført i regi av sameiet.

Regi sameiet. kilde forrige salgsprospekt:

2025: Pågår innhenting av tilbud vedr. utskifting av vinduer.

2021: Maling vegger Maling av nederste del på veggene.

2021: Rekkverk Reparasjon og maling av rekkverk. Anskaffelse av kjetting ifm oppgradering av uteområder.

2020: Maling vinduer Maling av vinduer utvendig mot syd og vest.

2018: Brannsikring.

2015: Varmekabler installert varmekabler i nedløp og takrenner for å hindre isdannelse. Hako Elektro A/ S utførte arbeidet i oktober/ november.

2015: Rehabilitering av dører Dørene ned til kjeller fra oppgangene er rehabilitert. Nye låser er innfelt i dørene og det er nytt sluttstykke i karmene. Utført av Westbys Lås & Innbruddsforsikring AS.

2014: Reparasjon av sikringssskap.

2013: Utvendig maling av vinduer.

2012: Maling av oppgangene og inngangsdører.

2013: Sameiermøtet 2013 har vedtatt å gjennomføre utvendig maling av vinduer og å få reparert låser på sikringssskap.

2011: Utskiftning av vannrør i kjeller.

2010: Installasjon av fjernvarme Installasjon av fjernvarme og sanering av oljetanken.

2008: Rehabilitering av bakgård Nytt asfaltdekke, sykkelparkering m.m. Nytt porttelefonanlegg.

2005: Rørstammer og baderom Rehabilitering av alle bad. kostnad 10,5 mill.

2003: Rehabilitering av pussede fasader i 1. etasje / sokkel.

2002: Brannbalkonger Brannbalkonger ble reabilitert. Nytt tak med papp, sløyfer, lekter, ny stein og luftehatter.

1982: Utskiftning av alle vinduer i leilighetene.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

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

Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Det er varmekabler på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. De totale kommunale avgiftene for sameiet ble 375 212,- for 2023.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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 895 303

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 581 213

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

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

34/2394

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 831,00,-

Oppvarming 742,00

Felleskostnader 2 089,00

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 831

Andel fellesformue

Kr 51 352

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Hertug Skules gate 15 Sameie

Organisasjonsnummer

975506037

Om sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner. Hertug Skulesgt. 15 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506037, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårdsnummer er 231 og bruksnummer 182. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i perioden, i tillegg til at vi har hatt jevnlig dialog på mail. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm brann, elektro, vaktmester, etc. Sameiet har seriekoblet brannalarmanlegg i alle leiligheter, og årets kontroll viste ingen avvik. Styret vil oppfordre alle beboere om å sjekke eget brannslukningsutstyr. Sørg for at pulverapparatet snus 1-2 ganger pr. år, og sjekk at det ikke er for gammelt. Styret har avtale med Coor Vaktmestertjeneste. Også i år er det brukt mye penger på å fjerne søppel i fellesområdet. Dette er ikke bra, og vi henstiller alle til ikke å sette fra seg ting i fellesarealet. Dette vil bli kastet. Det er utfordring at vi har mye isdannelse på taket. Det blir istapper og snø, som kan være farlig for beboere. Styret har vært raske med å bestille fjerning, men det tar likevel litt tid. Vi må henstille til alle å ta hensyn til sperringer og passe seg for dette, som kan være farlig.

Styret har hatt fokus på at bygningen og uteområdene er pene og innbydende. Det ble kjøpt inn noen nye planter og lagt på mer jord der det trengs i år. Alt dette er med på å gi et godt inntrykk av gården. Takk til alle som deltok på dugnaden. Det ble satt opp julelys, som ga en fin stemning i sameiet. Det har vært noen klagesaker i løpet av året. Vi henstiller alle beboere til å ta hensyn til hverandre, og bidra til et godt bomiljø. Vi henstilles om at det ikke røykes foran inngangsdørene. Styret besluttet å øke felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2023. Dette for å dekke den generelle prisøkningen, spesielt økningen på kommunale avgifter. Styret mener det er viktig at sameiet bygger seg opp en egenkapital til dekning av økte vedlikeholdskostnader. Styret er i gang med å vurdere vindusutskiftning, som i tillegg til å bedre standard på vinduene også kan være et viktig energiltak. Dette vil bli varslet i god tid.

Styret har innhentet tilbud på vindusutskiftning, og arbeider med mulighetene for offentlig støtte. I 2023 er det benyttet kr 109.769 til VVS. Dette skyldes innsetting av vannmålerkonsoll og tilbakeslagsventiler, og lekkasje på rør. Skade på bereder er dekket av forsikringsselskapet.

De øvrige kostnadene er som budsjettet. Finansinntektene er på kr. 121.996 i 2023, mot 33.432 i 2022. Årsaken er økt rente, spesielt knyttet til at overskuddslikviditet er

plassert på en høyrentekonto. Sameiets økonomi er god, men vi bygger kapital for å kunne gjennomføre vindusutskiftning og andre vedlikeholdstiltak. Styret har inngått en rammeavtale med Rørleggerfirma Martinsen og Brodahl AS, tlf. 22194430. Her kan beboere som har behov for rørleggertjenester bestille for egen regning. Dersom sameiet skal dekke fakturaen, er det kun styret som kan bestille.

Styret har opprettet en egen Facebook-gruppe for beboere og seksjonseiere i Hertug Skulesgt. 15. Her kan beboere utveksle informasjon, bl.a om oppussing, osv. Det er viktig at oppussing meldes til naboer, slik at alle er kjent med mulig støy. Informasjon fra styret vil fortsatt sendes på Vibbo. Styret oppfordrer alle beboere til å ta hensyn til hverandre; ikke røyk foran inngangene eller ved andres vinduer, ikke har for høy musikk, og bruk originalnøkler i ytterdørene. Styret vil arrangere dugnad før 17. mai i 2024, og håper så mange som mulig kan delta

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Årsregnskapet kort oppsummert:

Driftsinntekter: 1 764 384

Driftsutgifter: 1 375 242

Årsresultat: 511 138

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 182, seksjonsnummer 48 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1938/405876-1/105 03.10.1938 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 182

1938/406241-1/105 13.10.1938 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 182

1938/407126-1/105 28.11.1938 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 182

1939/408129-1/105 07.12.1939 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 182

1940/405631-1/105 17.09.1940 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 182

1975/526025-69/105 17.12.1975 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 5 000

Pantøver: SAMEIET

LØPENR: 1121820

UTEN OPPTRINNSRETT

Best. om godkjennelse av overdragelse/fremleie m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/943846-1/200 01.09.2023

14:16

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 240 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2033927-1/200 02.10.2024

10:06

** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE

ORG.NR: 944 521 836

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2040110-1/200 03.10.2024

09:03

** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2015 for rehabilitering av våtrom i bygården.
Saksnummer: 200312015

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor

Byggesaker i området:

Sigurds gate 12 og 14 - Bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring

Saksnr.: 202311119 - Byggesak

Siste bevegelse: 20.06.2024

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Eiriks gate 17 C - Bruksendring av næringsdel i kjeller og 1. etasje til boenhet og fasadeendring, seksjon 1

Saksnr: 202114557 - Byggesak

Siste bevegelse: 27.02.2024

Status: igangsettelse gitt

Pågående plansaker:

Kolstadgata - Møteplass ved Tøyen skole

Saksnr: 201809736

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 214 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 217 550 (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 103 850

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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

Provisjonen er avtalt til 0,85% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 700
Markedspakke 17 900
Oppgjørshonorar 6 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 990
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 2 990

Oppdragsansvarlig

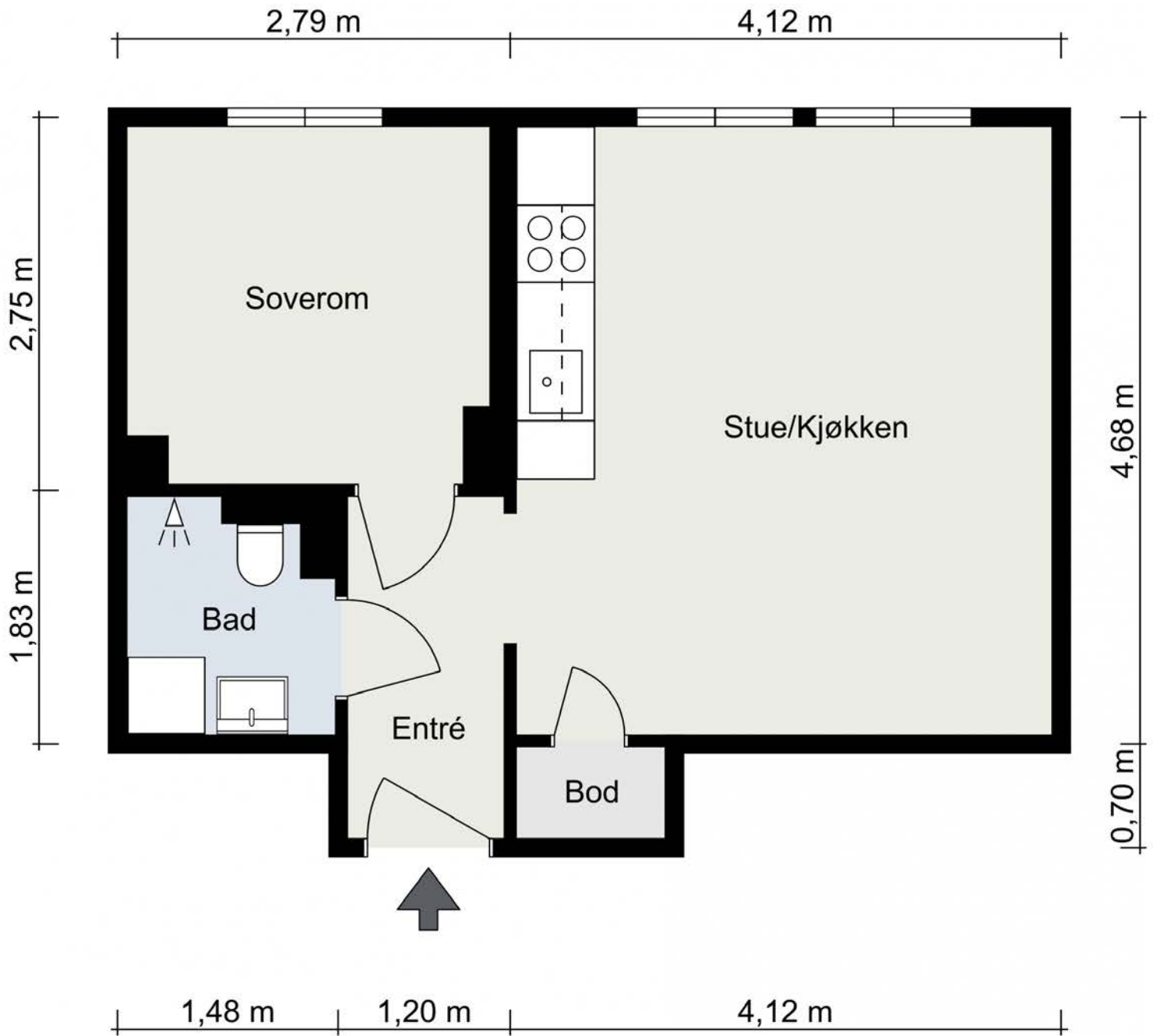
Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

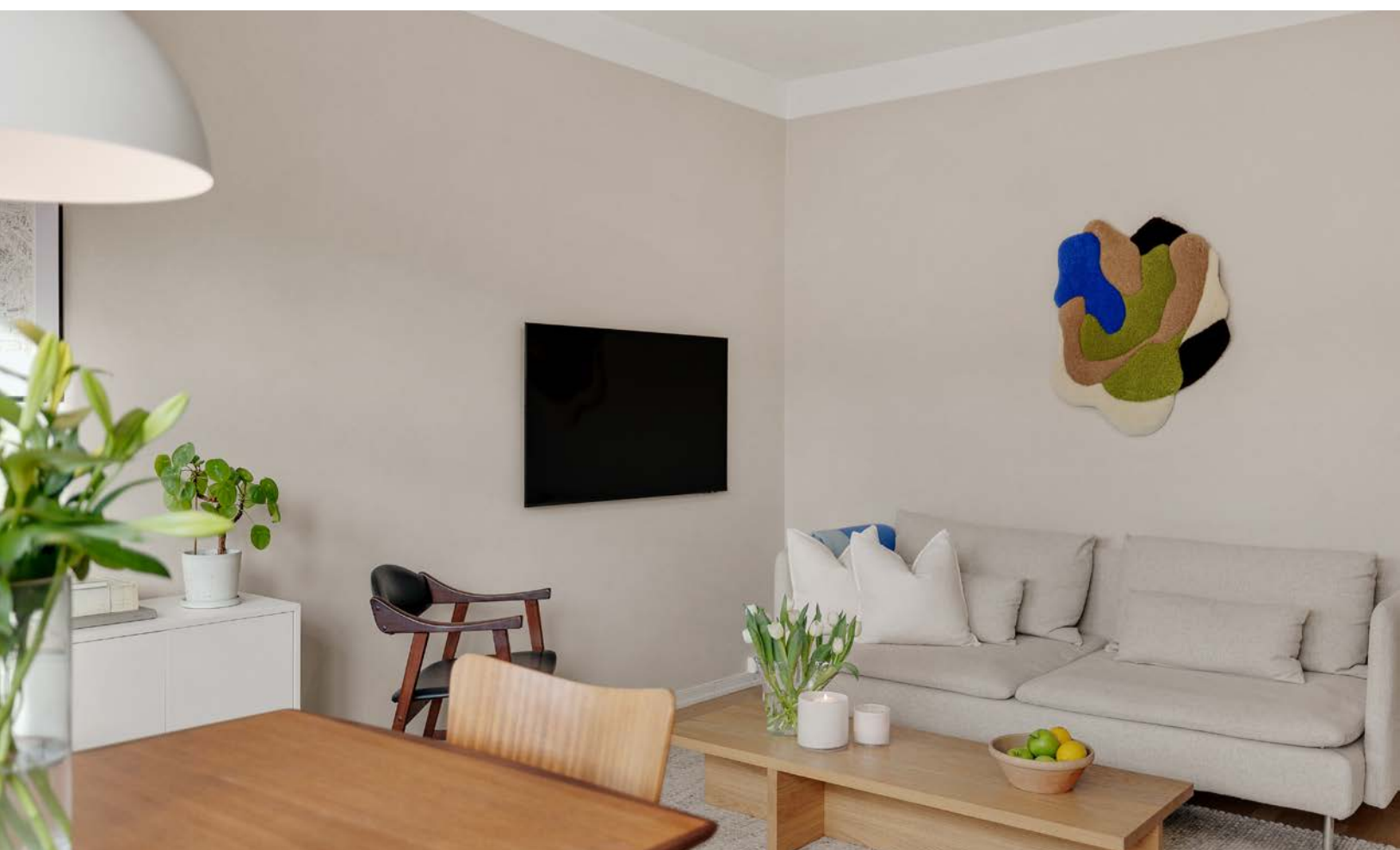
Salgsoppgavedato

10.02.2025

5. Etasje

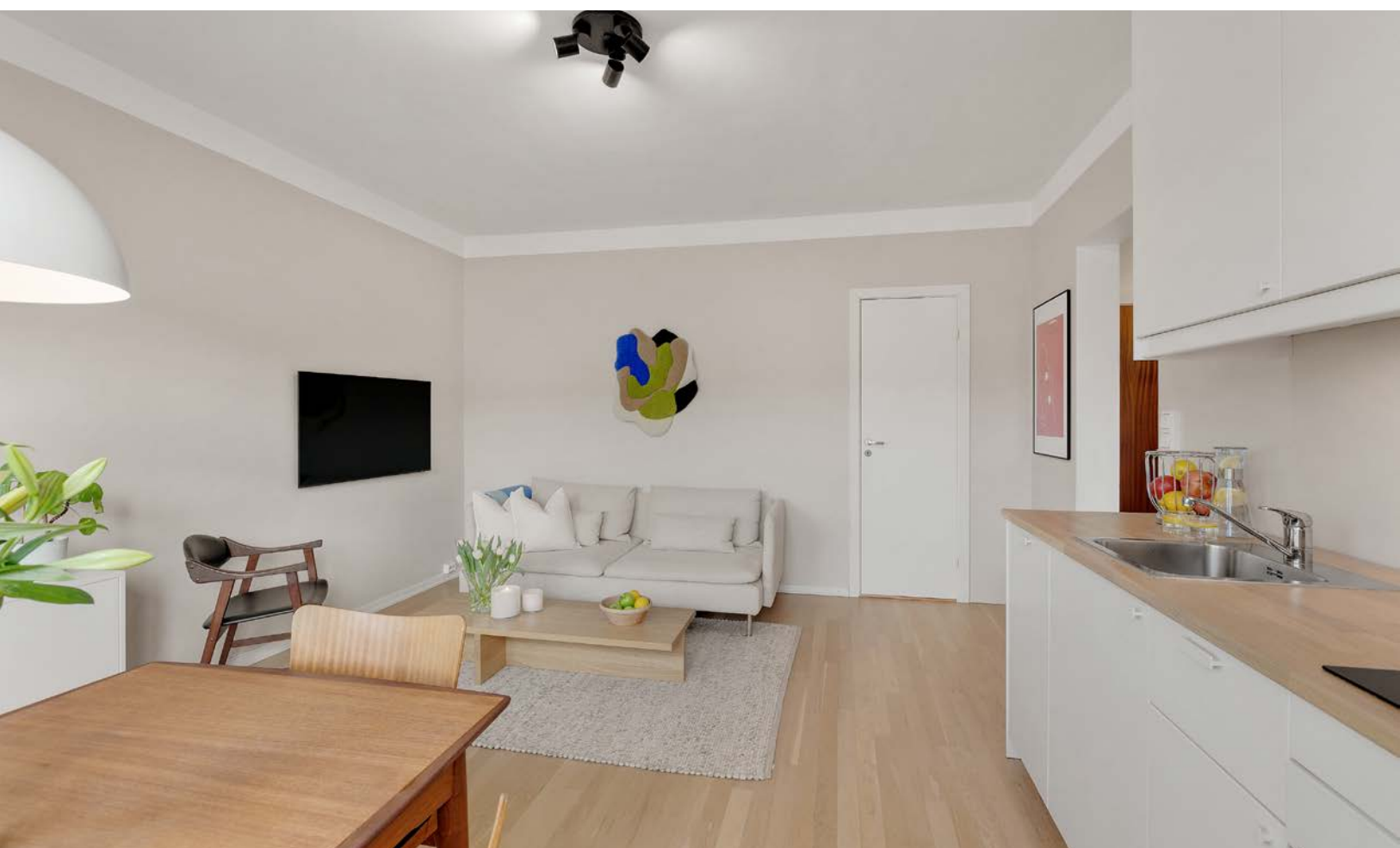














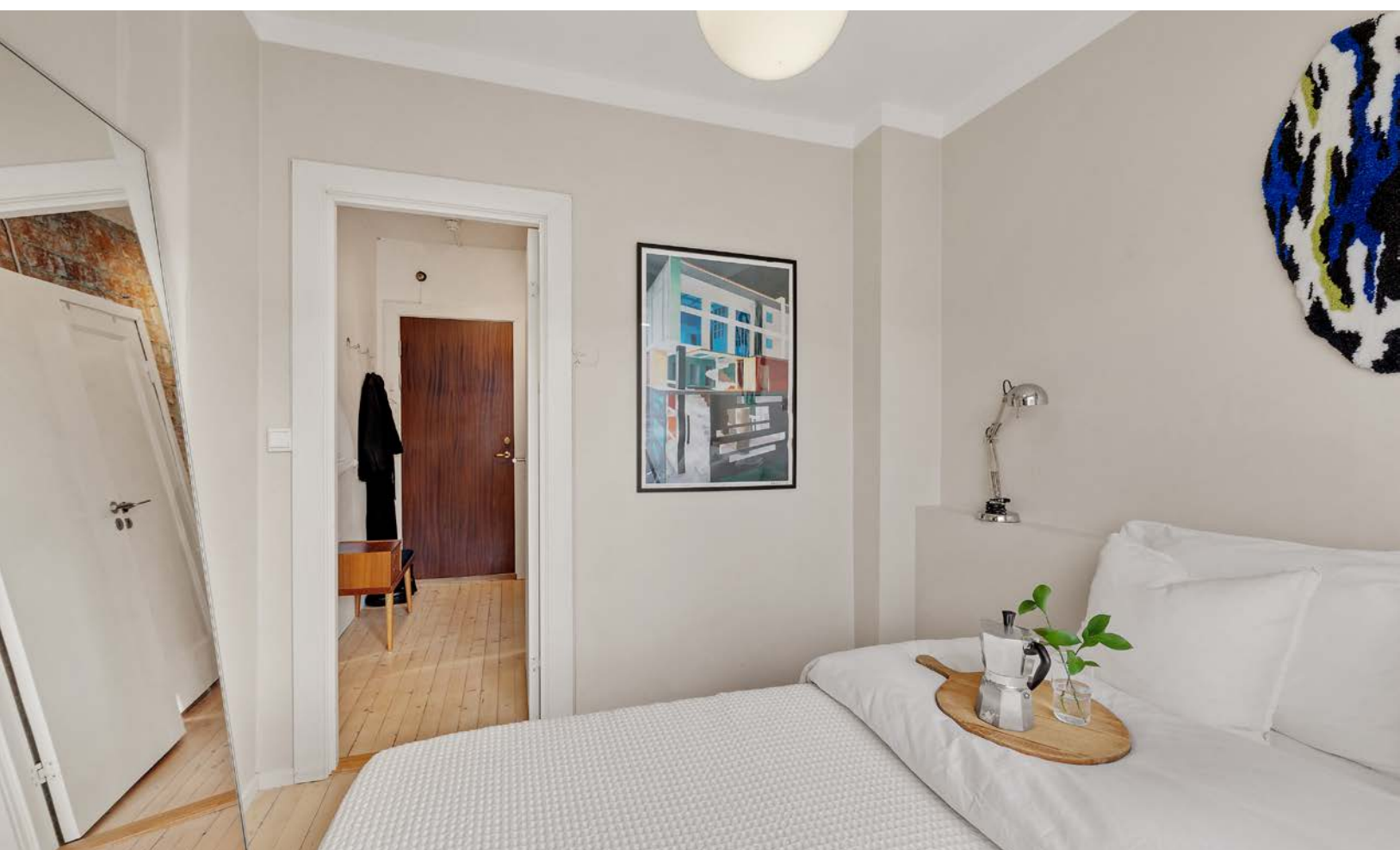












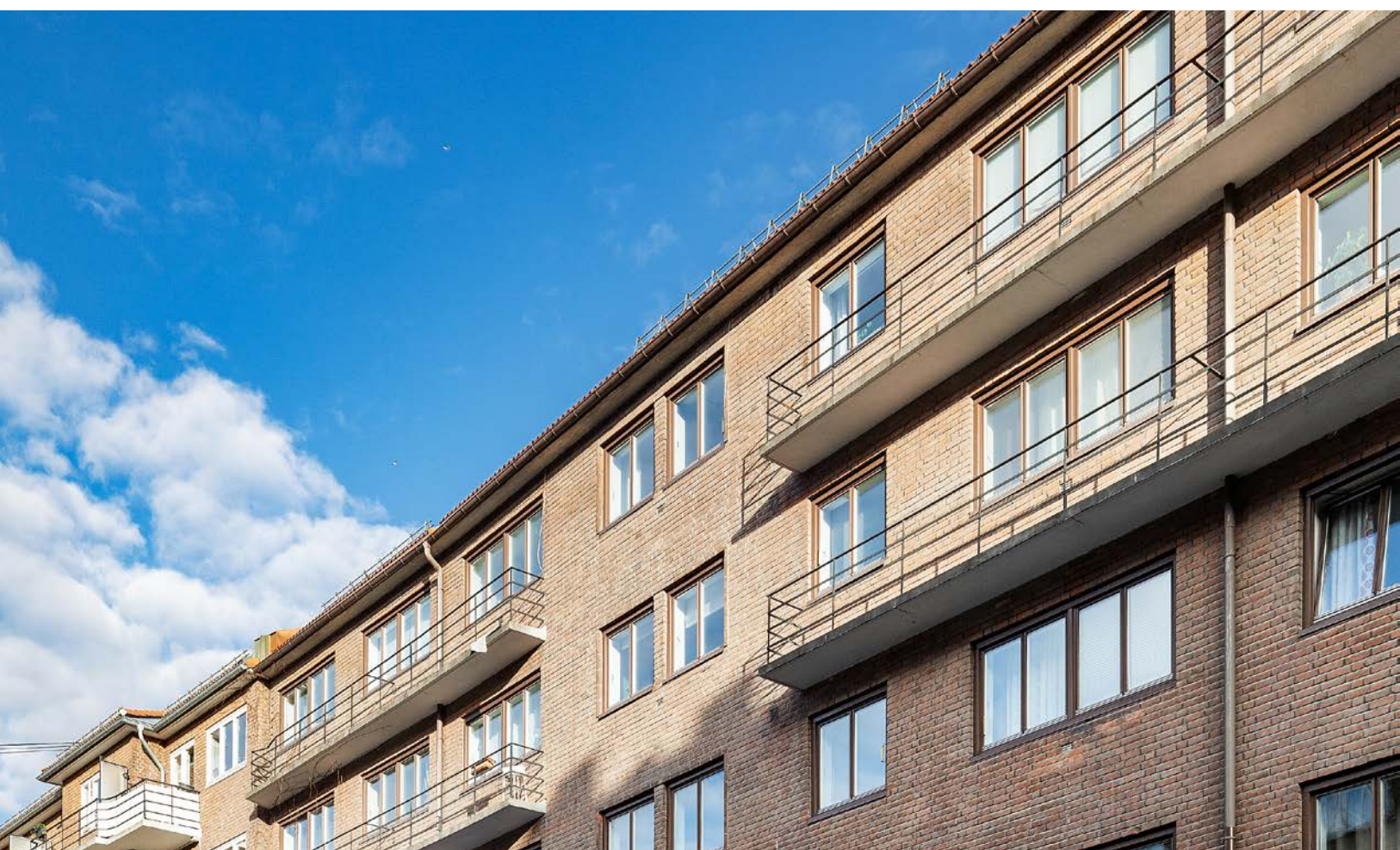








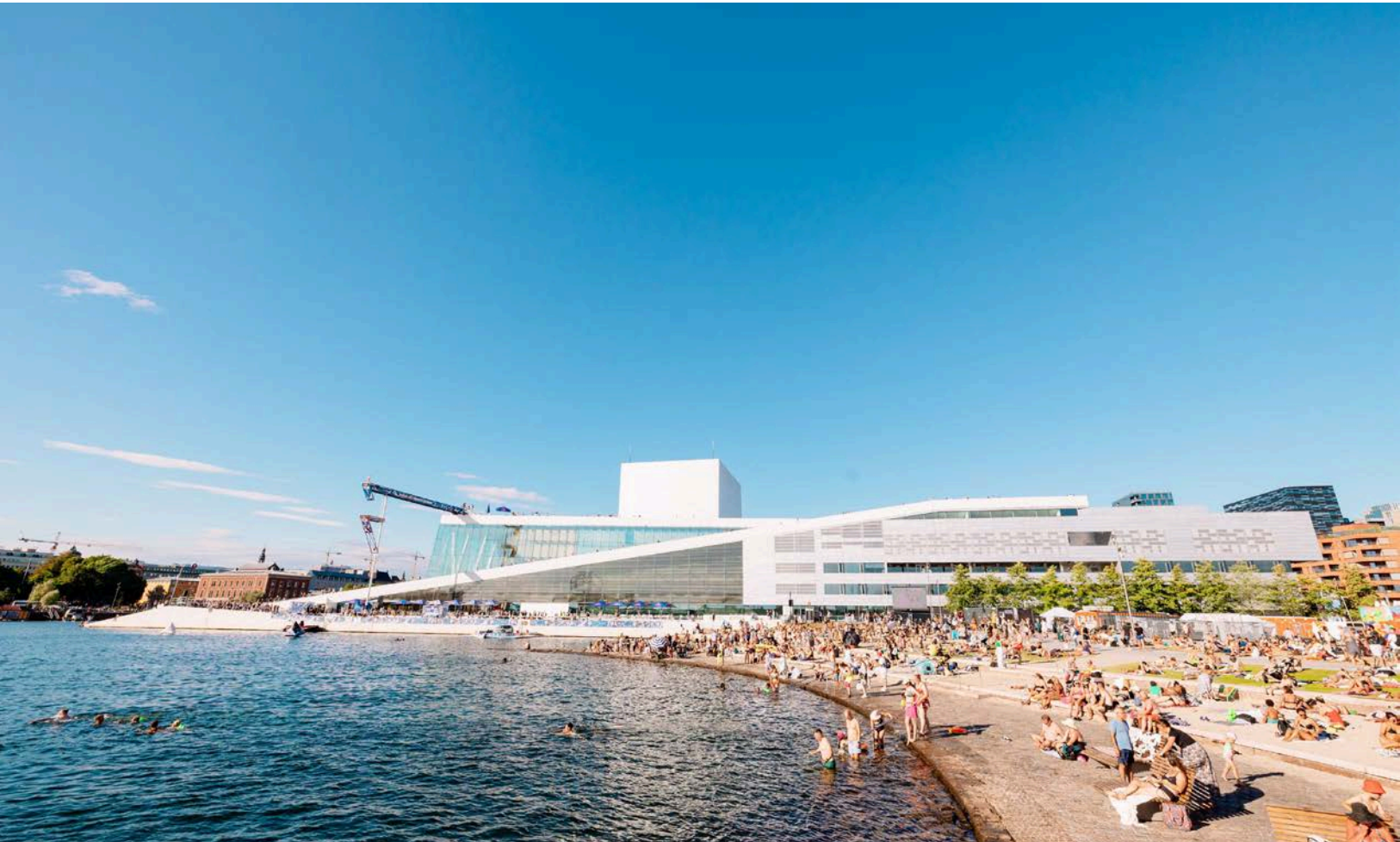












Vedlegg







Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hertug Skules gate 15 B, 0652 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 231, bnr. 182, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 18500-1628

Referansenummer: RB1787

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

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

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten ligger i 5. etasje i en boligblokk som er oppført i 1939. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

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

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedbærekonstruksjon i betong med tegl på fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og originalt furugulv med naturlig sprekker/slitasje.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Felles trappegang med betongtrapper.
Innvendig har boligen malte glatte dører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg. forrige eiers egenerklæring ble badet oppusset i regi av sameiet i 2005.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har defekte elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt fall på hele gulvet mot slukene.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved

terskel.

Det er 2 stk. plasts luk hvor av et er hjelpsluk i dusjsonen. Ingen synlig membran, ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, veggmontert toalett (2023), dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke reddegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i himling på bad.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettet et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.
Nedløpsrør og gjennomgående vannrør ble rehabilitert av sameiet i 2005. Kilde forrige eiers egenerklæring.
Boligen har naturlig ventilasjon via luke i yttervegg bak radiatorer. Varme til radiatorer fra fellesanlegg. Eldre radiator.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Downlights i baderomshimling.
Automatsikringer.
Pulverapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

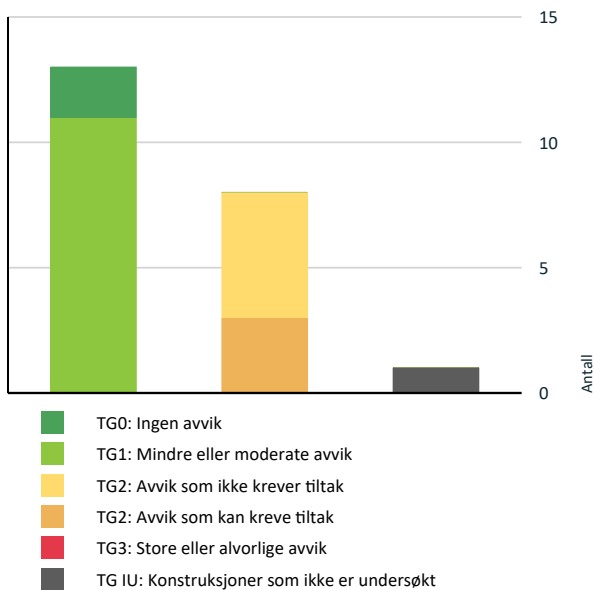
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Nåværende eier har bygd mindre bod i del av stue (lettvegg med dør).

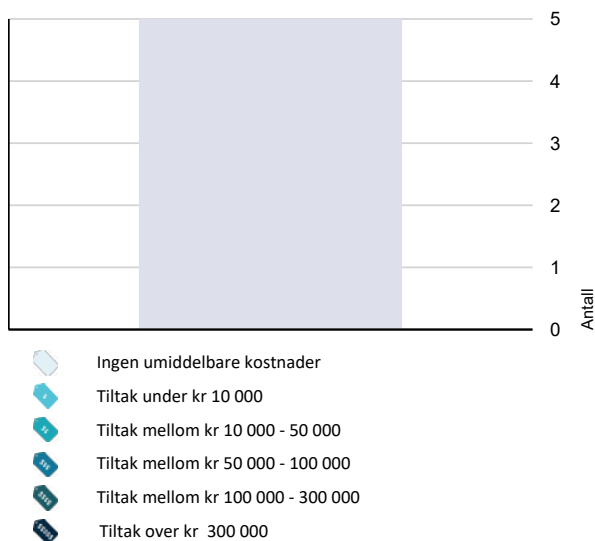
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Isolerglassene fra 1982 har passert den levealder som normalt kan forventes. Punktering kan inntreffe i tiden som kommer. Noen vinduer er trege å åpne i full stilling, mens luftestilling fungerer fint.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:

Styret i sameiet har innhentet pristilbud vedr. bytte av vinduer. Kontakt styret for ytterligere info.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Dører

Entredør klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).

INNVEDIG

📍 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og originalt furugulv med naturlig sprekker/slitasje. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

📍 TG 0 Radon

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

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av varierende alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. forrige eiers egenerklæring ble badet oppusset i regi av sameiet i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak.

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har defekte elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).

Det er målt fall på hele gulvet mot slukene.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabel er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Det er utført undersøkt vedr. varmekabel. Det er bekreftet jordfeil og kabler er koblet i fra.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk hvor av et er hjelpsluk i dusjsonen. Ingen synlig membran, ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk



Hjelpesluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett (2023), dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Det er avvik:

Avtrekksvifte trekker dårlig samt gir mye støy.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Tiltak:

Anbefales nærmer undersøkelser vedr. avtrekksvifte.
Mulig ny ventilator må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i himling på bad.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VVS samlestokkene for varmt og kaldt vann er plassert i himling. Det er ikke montert vannstopper eller gjort andre sikringstiltak for lekkasje vann.

Med dagens løsning er det fare for at ved en eventuell lekkasje vil vann trenge inn i bygningskonstruksjoner.

Synlig kondens på kaldtvann.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette er ikke et krav men en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Synlig kondens på vannrør



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

Nedløpsrør og gjennomgående vannrør ble rehabilitert av sameiet i 2005. Kilde forrige eiers egenerklæring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luke i yttervegg bak radiatorer.

TG 1 Varmesentral

Varme til radiatorer fra fellesanlegg. Eldre radiator.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uheldig plassering av elektrisk koblinger til downlights under rørstamme i himling på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utvidet sjekk av elektriker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

kapslinger?

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uholdet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.



Sikringskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

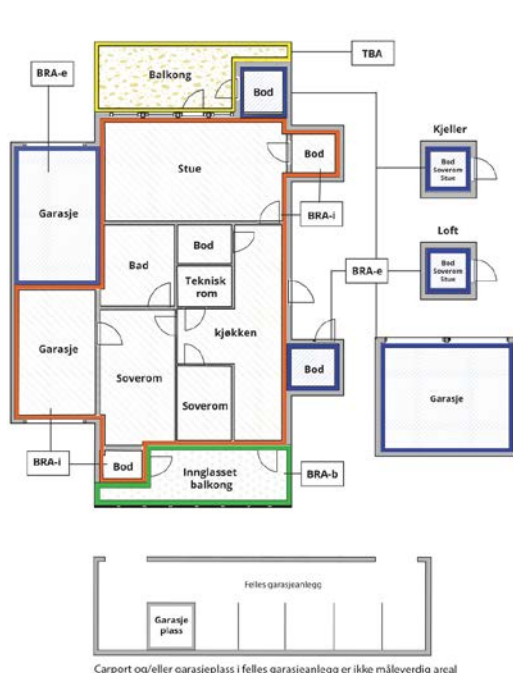
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
Etasje	35			35	
Loft					
Kjeller		3		3	
SUM	35	3			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er ca. 265 cm.

Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 3 m² (BRA-e).

Bruksrett til bod på loftet med gulvareal på ca. 6 m². Skråhimling, ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nåværende eier har bygd mindre bod i del av stue (lettvegg med dør).

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

Kommentar: Se historikk.

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	34	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Olborg Maria Blokkum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	182		48	1489.3 m ²	Fellesareal iflg. ambita online.	Eiet

Adresse

Hertug Skules gate 15 B

Hjemmelshaver

Olborg Maria Blokkum

Boligselskap

HERTUG SKULES GATE 15
SAMEIE

Eierandel

34 / 2394

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Felles formue

Kr. 51 352 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Historikk:

Regi nåværende eier:

Oppdateringer:

- Malt alle tak og overflater høst 2024
- Nyslipt gulv høst 2024
- Bytte fuger på badet desember 2024
- Bygget: bod september 2023
- Byttet toalett desember 2023

Mangler:

- Varmekablene på badet fungerer ikke.

Regi i tidligere eier(e). Kilde forrige eiers egenerklæring:

Forrige eier (2019) oppdaget sprikende fuger på toppen av sistene for vegghengt toalett på grunn av manglende fall, som resulterte i at vann fra dusjen ble liggende, og trakk inn i fugene. Ble reparert av tidligere eier (før 2019) med smøremembran, våtromssparker og nye fliser. Forrige eier oppdaget også sprukket fuge nederst i hjørnet ved toalettet. Varmekabler i badegulvet fungerer ikke. Vi ble ved kjøp i 2019 informert om at baderom opprinnelig ble pusset opp i 2005, hvor også alt av rør ble byttet. Arbeidet er utført i regi av sameiet.

Regi sameiet. kilde forrige salgsprospekt:

2025: Pågår innhenting av tilbud vedr. utskifting av vinduer.

2021: Maling vegger Maling av nederste del på veggene.

2021: Rekkverk Reparasjon og maling av rekkverk. Anskaffelse av kjetting ifm oppgradering av uteområder.

2020: Maling vinduer Maling av vinduer utvendig mot syd og vest.

2018: Brannsikring.

2015: Varmekabler installert varmekabler i nedløp og takrenner for å hindre isdannelse. Hako Elektro A/ S utførte arbeidet i oktober/november.

2015: Rehabilitering av dører Dørene ned til kjeller fra oppgangene er rehabilitert. Nye låser er innfelt i dørene og det er nytt sluttstykke i karmene. Utført av Westbys Lås & Innbruddsforsikring AS.

2014: Reparasjon av sikringsskap.

2013: Utvendig maling av vinduer.

2012: Maling av oppgangene og inngangsdører.

2013: Sameiermøtet 2013 har vedtatt å gjennomføre utvendig maling av vinduer og å få reparert låser på sikringsskap.

2011: Utskiftning av vannrør i kjeller.

2010: Installasjon av fjernvarme Installasjon av fjernvarme og sanering av oljetanken.

2008: Rehabilitering av bakgård Nytt asfaltdekke, sykkelparkering m.m. Nytt porttelefonanlegg.

2005: Rørstammer og baderom Rehabilitering av alle bad. kostnad 10,5 mill.

2003: Rehabilitering av pussede fasader i 1. etasje / sokkel.

2002: Brannbalkonger Brannbalkonger ble rehabilitert. Nytt tak med papp, sløyfer, lekter, ny stein og luftehatter.

1982: Utskiftning av alle vinduer i leilighetene.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 780 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88541969			

Kommentar

Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.01.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
ELEKTRIKER GRUPPEN AS	10.09.2024	Feilsøkt varmekabel bad. Jordfeil funnet. VK frakoblet	Gjennomgått		Nei
Faktura Maler Design Hoxhaj	10.09.2024	Sliping av gulv på stua/kjøkken, gang og benkeplata, behandle med 3 strøk miljøvennlig hvit pigmentert gulv lakkatur	Gjennomgått		Nei
Faktura Martinsen & Brodahl AS	19.12.2023	Skifte ut sprekt kloset	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 overgangperiode 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 godkjenning 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](#)

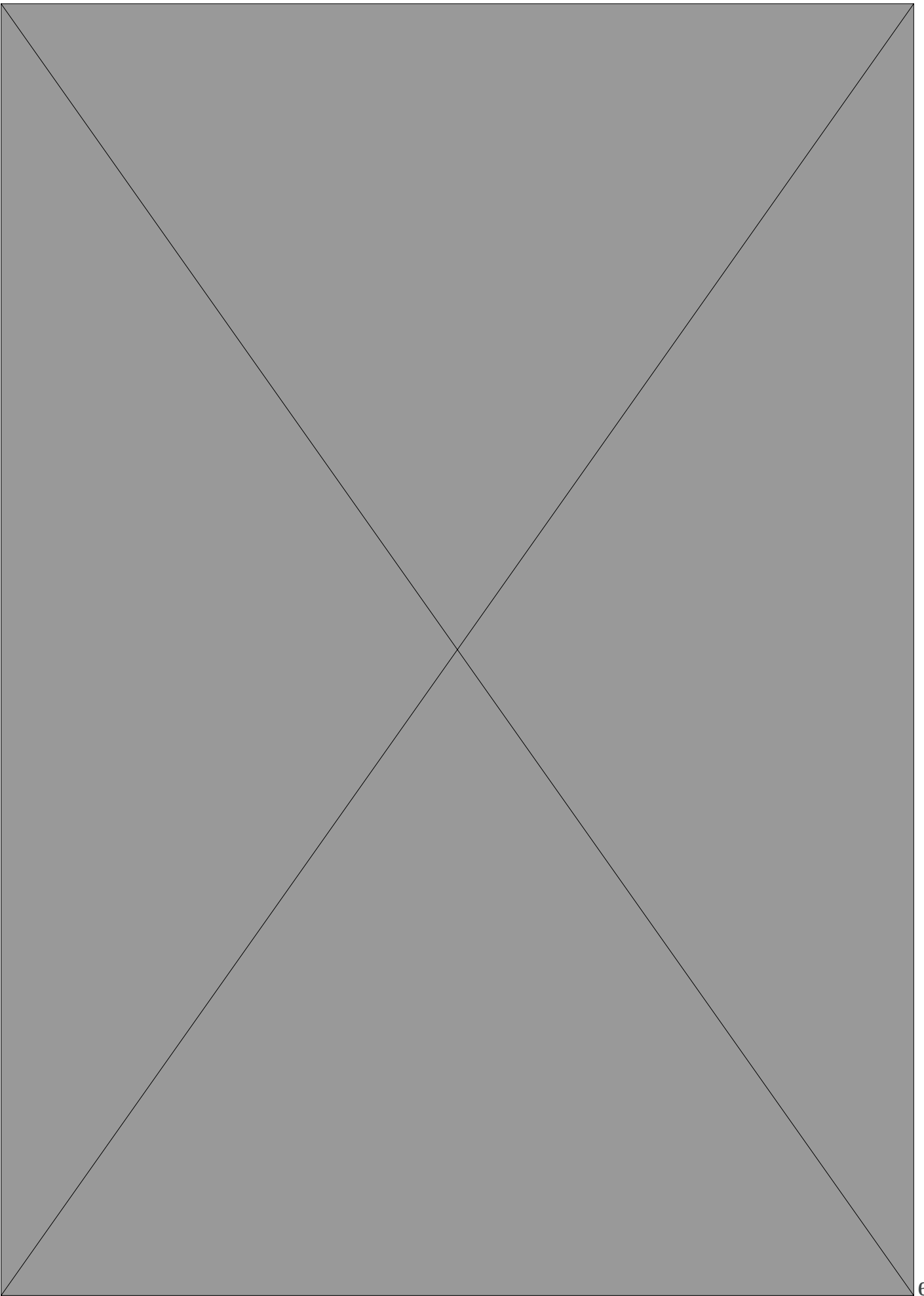
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

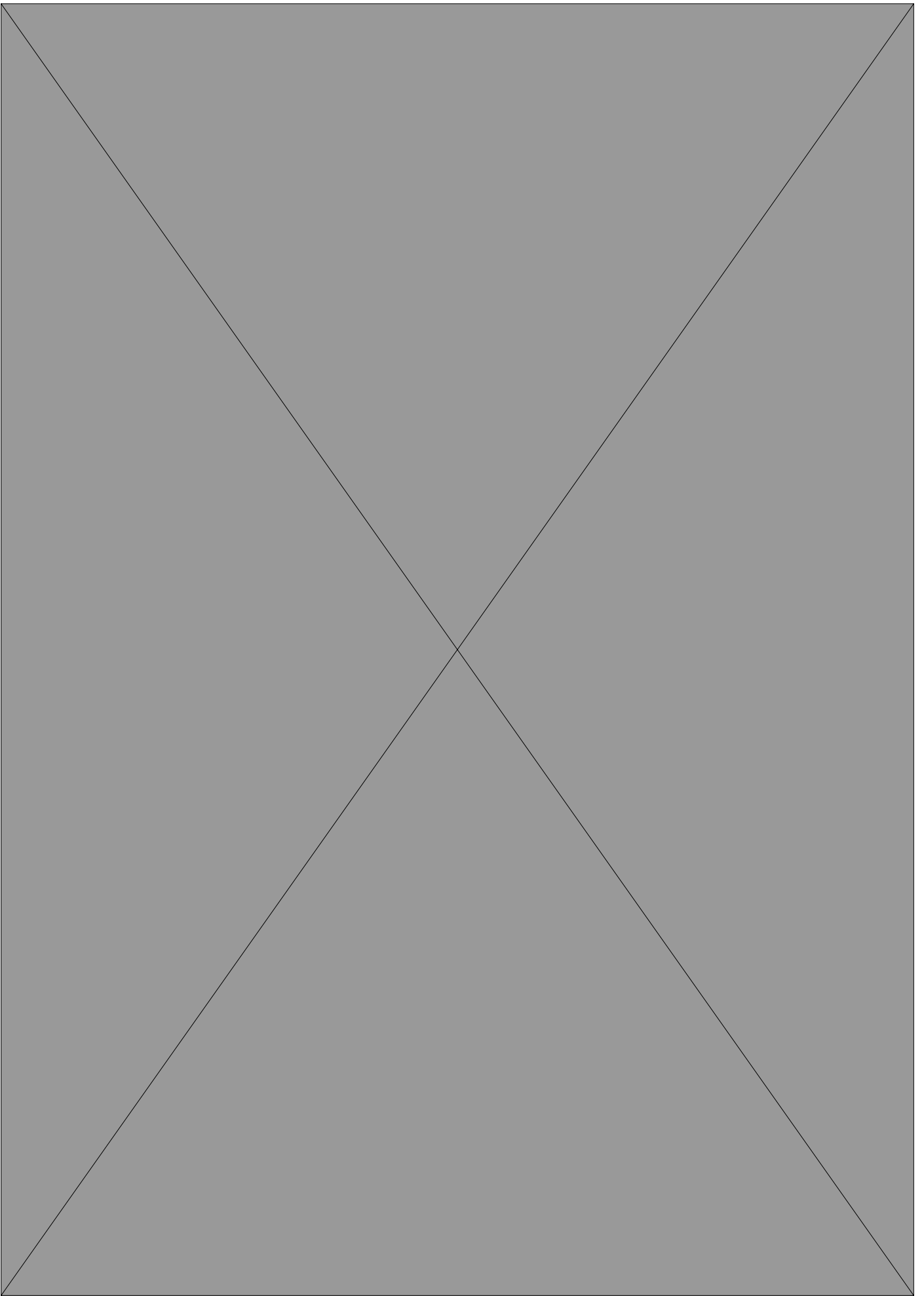
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

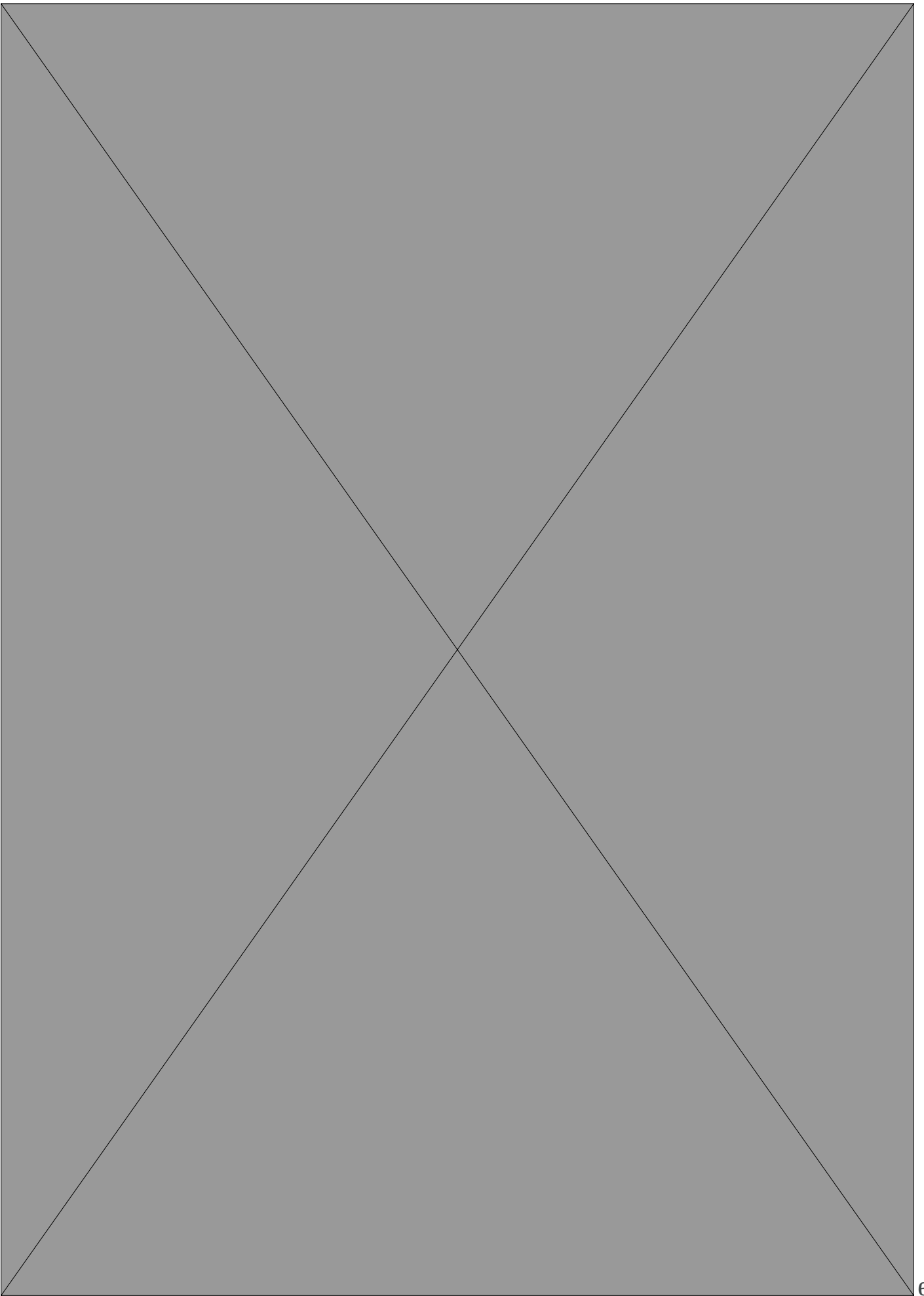
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB1787>

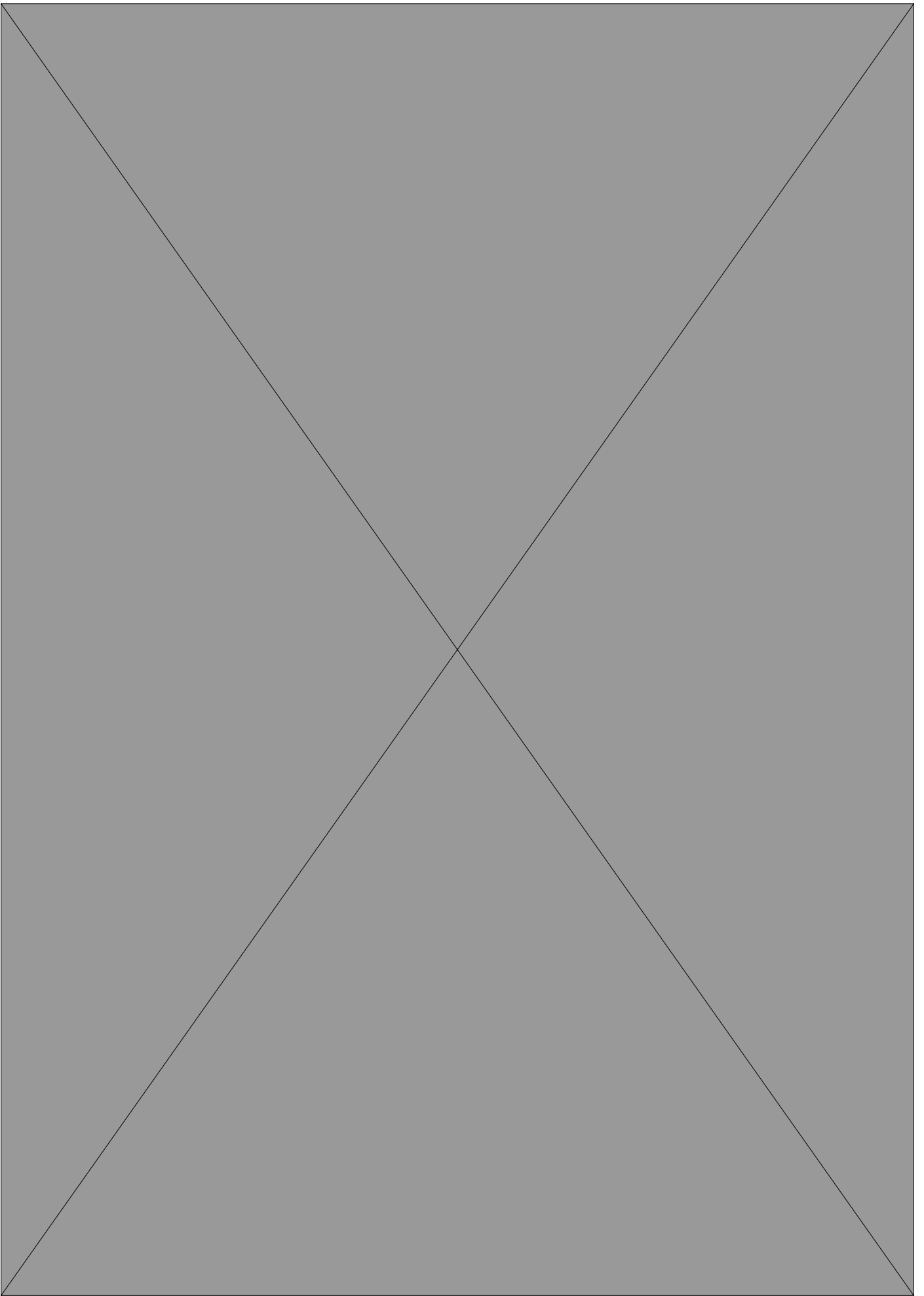
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









Nabolagsprofil

Hertug Skules gate 15B - Nabolaget Tøyen - vurdert av 226 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

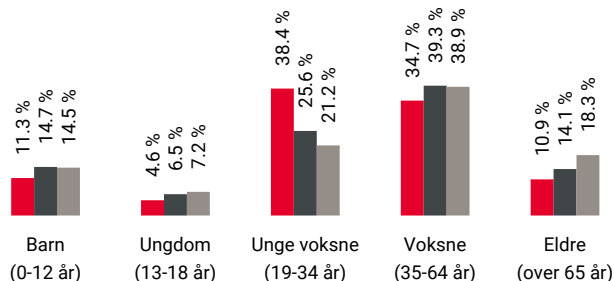
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	7 min 0.5 km




Dagligvare


Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 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 naboen 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. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

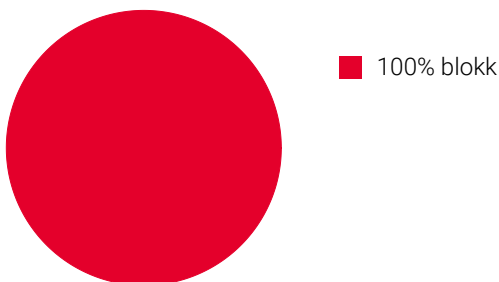
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sverresgate park balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Tøyen skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 
-  Fresh Fitness Grønland 9 min 

Boligmasse







«Alle slags muligheter :D»

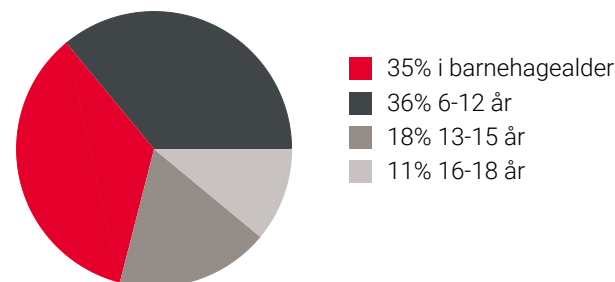
Sitat fra en lokalkjent



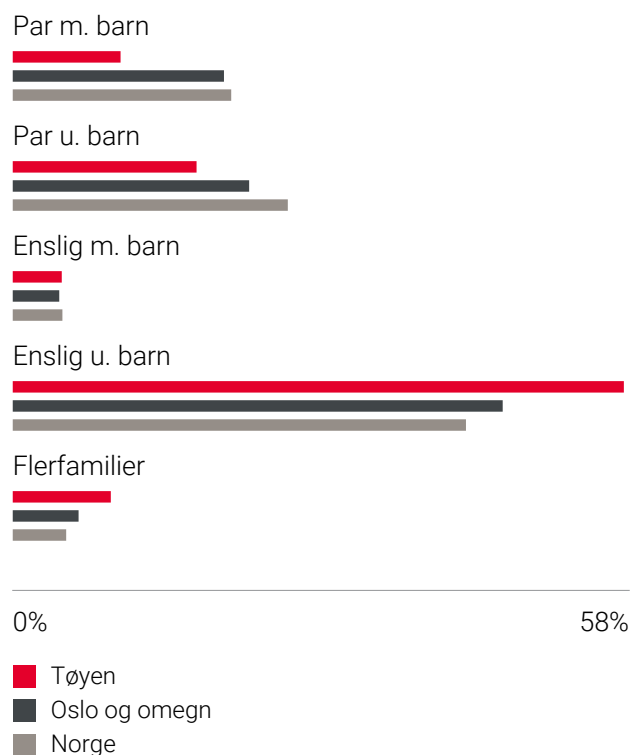
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 5 min 
-  Boots apotek Tøyen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

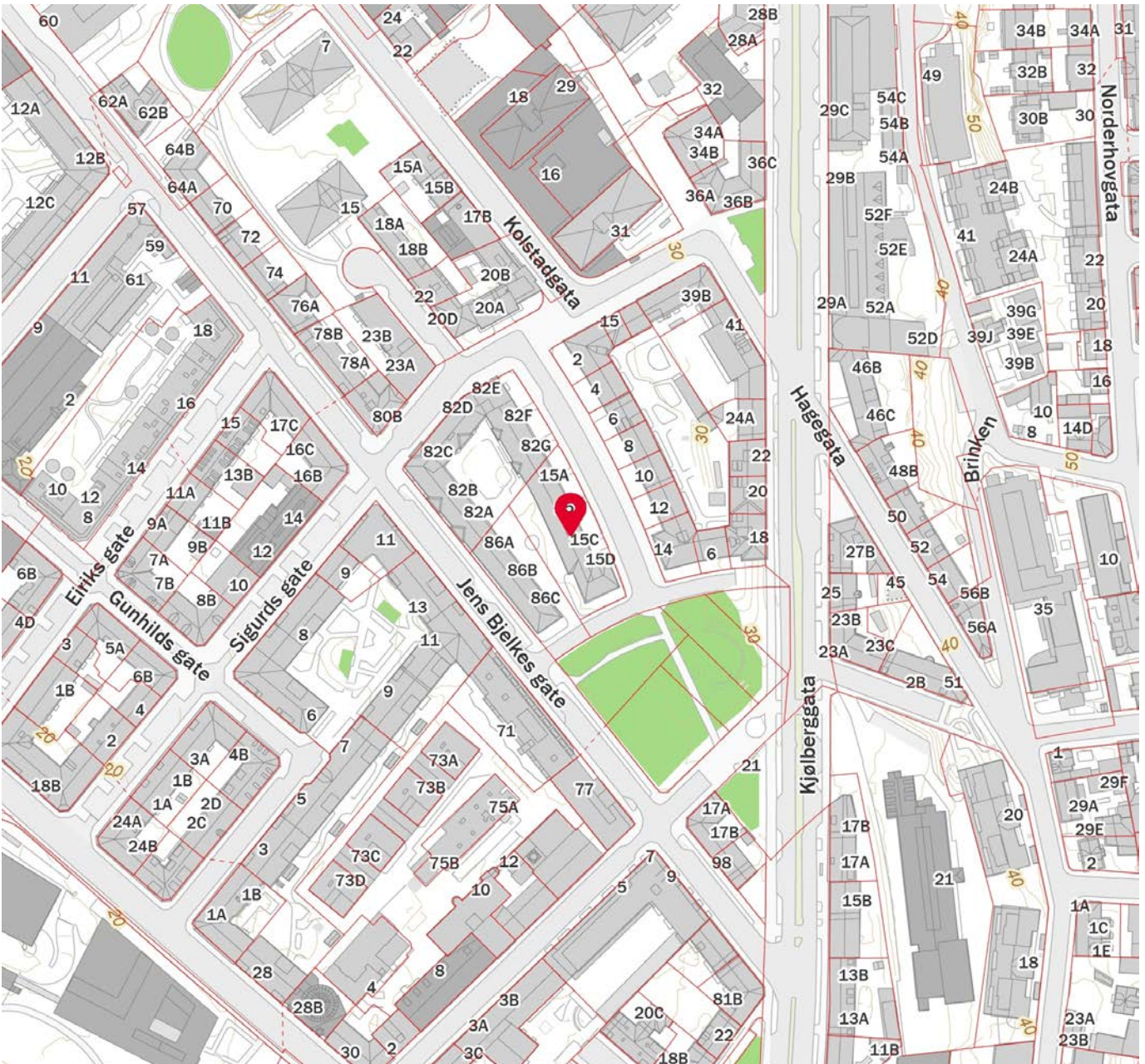



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5554

Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Velkommen til årsmøte i Hertug Skulesgt. 15 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Styrerommet i kjelleren. Inngang B eller C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Berg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
 2. 5554 Hertug Skulesgate 15.pdf
 3. 5554 Hertud skulesgt. 15.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 113 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Berg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hamiska Premkur
- Ole Martin Sethne

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
Velges på årsmøtet
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Fjellgata 32 B
Styremedlem	Per Ole Klemetsrud	Sofies Gate 15 A
Styremedlem	Maria Fredrikke Krogstad	Hertug Skules Gate 15 D
Styremedlem	Hamsika Premkumar	Hertug Skules Gate 15 C
Styremedlem	Ole Martin Sethne	Hertug Skules Gate 15 C
Varamedlem	John Ertzgaard	Bjørn Bondes Vei 103

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Hertug Skulesgt. 15 Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Hertug Skulesgt. 15 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506037, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 182

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

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i perioden, i tillegg til at vi har hatt jevnlig dialog på mail. Styret har fulgt opp de nødvendige årlige kontroller ifm brann, elektro, vaktmester, etc.

Sameiet har seriekoblet brannalarmanlegg i alle leiligheter, og årets kontroll viste ingen avvik.

Styret vil oppfordre alle beboere om å sjekke eget brannslukningsutstyr. Sørg for at pulverapparatet snus 1-2 ganger pr. år, og sjekk at det ikke er for gammelt.

Styret har avtale med Coor Vaktmestertjeneste. Også i år er det brukt mye penger på å fjerne søppel i fellesområdet. *Dette er ikke bra, og vi henstiller alle til ikke å sette fra seg ting i fellesarealet. Dette vil bli kastet.*

Det er utfordring at vi har mye isdannelse på taket. Det blir istapper og snø, som kan være farlig for beboere. Styret har vært raske med å bestille fjerning, men det tar likevel litt tid. Vi må henstille til alle å ta hensyn til sperringer og passe seg for dette, som kan være farlig.

Styret har hatt fokus på at bygningen og uteområdene er pene og innbydende. Det ble kjøpt inn noen nye planter og lagt på mer jord der det trengs i år. Alt dette er med på å gi et godt inntrykk av gården. Takk til alle som deltok på dugnaden. Det ble satt opp julelys, som ga en fin stemning i sameiet.

Det har vært noen klagesaker i løpet av året. Vi henstiller alle beboere til å ta hensyn til hverandre, og bidra til et godt bomiljø. Vi henstilles om at det ikke røykes foran inngangsdørene.

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2023. Dette for å dekke den generelle prisøkningen, spesielt økningen på kommunale avgifter. Styret mener det er viktig at sameiet bygger seg opp en egenkapital til dekning av økte vedlikeholdskostnader. Styret er i gang med å vurdere vindusutskiftning, som i tillegg til å bedre standard på vinduene også kan være et viktig energiltak. Dette vil bli varslet i god tid. Styret har innhentet tilbud på vindusutskiftning, og arbeider med mulighetene for offentlig støtte.

I 2023 er det benyttet kr 109.769 til VVS. Dette skyldes innsetting av vannmålerkonsoll og tilbakeslagsventiler, og lekkasje på rør. Skade på bereder er dekket av forsikringselskapet.

De øvrige kostnadene er som budsjettet.

Finansinntektene er på kr. 121.996 i 2023, mot 33.432 i 2022. Årsaken er økt rente, spesielt knyttet til at overskuddslikviditet er plassert på en høyrentekonto.

Sameiets økonomi er god, men vi bygger kapital for å kunne gjennomføre vindusutskiftning og andre vedlikeholdstiltak.

Styret har inngått en rammeavtale med Rørleggerfirma Martinsen og Brodahl AS, tlf. 22194430. Her kan beboere som har behov for rørleggertjenester bestille for egen regning. Dersom sameiet skal dekke fakturaen, er det kun styret som kan bestille.

Tilsvarende har styret inngått en rammeavtale med Hako Elektro, tlf. 920 59 443. Dersom sameierne har behov for elektriker kan Hako benyttes for egen regning. Dersom sameiet skal dekke kostnaden, må styret bestille.

Styret har opprettet en egen Facebook-gruppe for beboere og seksjonseiere i Hertug Skulesgt. 15. Her kan beboere utveksle informasjon, bl.a om oppussing, osv. Det er viktig at oppussing meldes til naboer, slik at alle er kjent med mulig støy. Informasjon fra styret vil fortsett sendes på Vibbo.

Styret oppfordrer alle beboere til å ta hensyn til hverandre; ikke røyk foran inngangene eller ved andres vinduer, ikke har for høy musikk, og bruk originalnøkler i ytterdørene. Styret vil arrangere dugnad før 17. mai i 2024, og håper så mange som mulig kan delta.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 282 360,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hertug Skulesgt. 15 Sameie.

Lån

Hertug Skulesgt. 15 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QHUM-WTU4Q-KZ82Q-W8CPI-XPC4I-8T8HH

HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 764 384	1 648 812	1 764 000	1 764 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 764 384	1 648 812	1 764 000	1 764 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 562	-13 000	-16 000
Styrehonorar	4	-90 000	-82 000	-90 000	-113 000
Revisjonshonorar	5	-11 232	-10 698	-7 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-106 448	-102 338	-109 000	-112 000
Konsulenthonorar	6	-1 525	-3 425	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-260 898	-224 328	-250 000	-273 000
Forsikringer		-149 668	-134 234	-145 000	-165 000
Kommunale avgifter	8	-375 212	-299 788	-317 000	-436 000
Energi/fyring		-24 075	-22 270	-20 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 498	-122 311	-127 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-211 997	-184 406	-228 200	-237 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 375 242	-1 197 360	-1 316 700	-1 534 700
DRIFTSRESULTAT		389 142	451 452	447 300	229 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	121 996	33 432	0	120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		121 996	33 432	0	120 000
ÅRSRESULTAT		511 138	484 884	447 300	349 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		511 138	484 884		

HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE
ORG.NR. 975 506 037, KUNDENR. 5554

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		154 623	2 793
Kundefordringer		0	5 116
Forskuddsbetalte kostnader		34 206	46 615
Energiavregning	11	43 248	128 013
Driftskonto OBOS-banken		462 273	702 158
Sparekonto OBOS-banken		11 519	11 052
Sparekonto OBOS-banken II		2 823 413	2 121 213
SUM OMLØPSMIDLER		3 529 282	3 016 958
SUM EIENDELER		3 529 282	3 016 958
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 282 360	2 771 223
SUM EGENKAPITAL		3 282 360	2 771 223
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 363	27 802
Leverandørgjeld		220 559	217 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 922	245 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 529 282	3 016 958
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2024

Styret i Hertug Skules Gate 15 Sameie

Hanne Kristin Berg /s/
/s/

Per Ole Klemetsrud /s/

Maria Fredrikke Krogstad

Hamsika Premkumar /s/

Ole Martin Sethne /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 764 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 764 384

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 232.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 525
SUM KONSULENTHONORAR	-1 525

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 281
Drift/vedlikehold VVS	-109 769
Drift/vedlikehold elektro	-7 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 891
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 568
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-260 898

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-234 129
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 212

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 155
Lyspærer og sikringer	-1 099
Vaktmestertjenester	-98 160
Renhold ved firmaer	-64 045
Snørydding	-43 529
Andre fremmede tjenester	-301
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-302
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 969
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 997

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	435
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 507
SUM FINANSINNTEKTER	121 996

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-632 520
Administrasjon	11 484
Fjernvarme	664 284
SUM ENERGIAVREGNING	43 248

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Annens informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88541969. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling vegger	Maling av nederste del på veggene
2021 - 2021	Rekkverk	Reparasjon og maling av rekkverk. Anskaffelse av kjetting ifm oppgradering av uteområder
2020 - 2020	Maling vinduer	Maling av vinduer utvendig mot syd og vest
2018 - 2018	Brannsikring	
2015	varmekabler	installert varmekabler i nedløp og takrenner for å hindre isdannelse. Hako Elektro A/S utførte arbeidet i oktober/november.
2015	Rehabilitering av dører	Dørene ned til kjeller fra oppgangene er rehabilitert. Nye låser er innfelt i dørene og det er nytt sluttstykke i karmene. Utført av Westbys Lås & Innbruddsforsikring AS.
2014 - 2014	Reperasjon av sikringsskap	
2013 - 2013	Utvendig maling av vinduer	
2012 - 2012	Maling av oppgangene og inngangsdører	2013: Sameiermøtet 2013 har vedtatt å gjennomføre utvendig maling av vinduer og å få reparert låser på sikringsskap i 2013.
2011 - 2011	Utskiftning av vannrør i kjeller	
2010 - 2010	Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme og sanering av oljetanken
2008 - 2008	rehabilitering av bakgård	Nytt asfaltdekke, sykkelparkering m.m. Nytt porttelefonanlegg.
2005 - 2005	rørstammer og baderom	Rehabilitering av alle bad. kostnad 10,5 mill

2003 - 2003	Rehabilitering av pussede fasader	i 1. etasje / sokkel
2002 - 2002	Brannbalkonger	Brannbalkonger ble rehabilitert. Nytt tak med papp, sløyfer, lekter, ny stein og luftehatte
1982 - 1982	Utskiftning av alle vinduer i leilighete	

VEDTEKTER

for

Hertug Skules gate 15 sameie org. nr. 975 506 037

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.04.2007. Endret på årsmøtet 25.mars 2020 og årsmøtet 15.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hertug Skules gate 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.12.1975

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231 bnr. 182 i Oslo kommune.

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

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, reklameplakater og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) rensing av eventuell sluk på balkonger / verandaer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Nødvendige planlagte tiltak over 1G skal fremlegges på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. (fjernes).

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER for

Sameiet HERTUG SKULESGT. 15

Vedtatt på årsmøte den 14.5.1998. Endret på årsmøtet 15.03.2022.

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere og for leietakere i Hertug Skulesgate 15.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsatser, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner, sko, poser med søppel o.l. Beboernes gjenstander skal plasseres i bodene tilhørende leilighetene. Forretningsfører er gitt fullmakt til å fjerne alt som står utenfor bodene etter at varsel er hengt opp i oppgangen og sendt ut til eiere som fremleier sin seksjon en uke i forveien.
Det må ikke settes gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i gården.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Uten styrets samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. (Se også § 9).
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er forbudt å male vinduer med en annen farge/beistype. Det er forbudt å sette opp skilter, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Inngangsdør, kjellerdører, etc skal alltid stå låst.
6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. (Se også § 9).
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller i kjeller, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør. Enhver beboer har meldeplikt om skader på gården, sentralvarmeanlegg, vann- og avløpsrør (lekkasjer), elektrisk anlegg, etc. straks skaden er skjedd eller når en skade er påregnelig. En beboer kan gjøres økonomisk ansvarlig for ikke å gi melding om forhold han burde ha vært klar over. Melding kan gis til forretningsfører, styret, vaktmester eller eier av leiligheten.
8. Mellom kl. 23 og kl. 6 skal det være absolutt nattero i leilighetene. Ferdsel ut og inn av leilighetene mellom kl 23 og kl 6 må skje med absolutt stillhet. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i en leilighet utover kl 23 skal beboerne i oppgangen varsles

på forhånd. Ved bruk av fjernsyn eller musikkanlegg skal høyttalere alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameieforeningens styres skriftlige samtykke. Bruk av musikkinstrument er ikke tillatt i perioden 2100 til 0900.

9. Oppussing kan skje i tidsrommet 9.00-21.00.

Planlagt oppussing som skaper sjenanse for naboene (f.eks. boring, stenting, riving, hamring) skal varsles på forhånd og i god tid. I varselet skal det fremkomme hvilke dager og tidspunkt oppussingen skal foregå, hvor langt frem i tid man forventer at arbeidet pågår, og hvem som er ansvarlig seksjonseier. Varselet skal sendes til styret og i en kanal der alle seksjonseiere har tilgang, f.eks. Vibbo, ettersom oppussing kan skape sjenanse på tvers av oppganger. På denne måten kan berørte naboer planlegge for å unngå oppussingsstøy der dette er mulig."

10. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.
11. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 5554 Selskapsnavn: Hertug Skulesgt. 15 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

ORDENSREGLER for

Sameiet HERTUG SKULESGT. 15

Vedtatt på årsmøte den 14.5.1998. Endret på årsmøtet 15.03.2022.

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere og for leietakere i Hertug Skulesgate 15.

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsatser, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner, sko, poser med søppel o.l. Beboernes gjenstander skal plasseres i bodene tilhørende leilighetene. Forretningsfører er gitt fullmakt til å fjerne alt som står utenfor bodene etter at varsel er hengt opp i oppgangen og sendt ut til eiere som fremleier sin seksjon en uke i forveien.
Det må ikke settes gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i gården.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Uten styrets samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. (Se også § 9).
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er forbudt å male vinduer med en annen farge/beistype. Det er forbudt å sette opp skilter, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Inngangsdør, kjellerdører, etc skal alltid stå låst.
6. Fellesrom som vaskeri, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. (Se også § 9).
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpen om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen eller i kjeller, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør. Enhver beboer har meldeplikt om skader på gården, sentralvarmeanlegg, vann- og avløpsrør (lökkasjer), elektrisk anlegg, etc. straks skaden er skjedd eller når en skade er påregnelig. En beboer kan gjøres økonomisk ansvarlig for ikke å gi melding om forhold han burde ha vært klar over. Melding kan gis til forretningsfører, styret, vaktmester eller eier av leiligheten.
8. Mellom kl. 23 og kl. 6 skal det være absolutt nattero i leilighetene. Ferdsel ut og inn av leilighetene mellom kl 23 og kl 6 må skje med absolutt stillhet. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet i en leilighet utover kl 23 skal beboerne i oppgangen varsles

på forhånd. Ved bruk av fjernsyn eller musikknett skal høyttalere alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameieforeningens styres skriftlige samtykke. Bruk av musikkinstrument er ikke tillatt i perioden 2100 til 0900.

9. Oppussing kan skje i tidsrommet 9.00-21.00.

Planlagt oppussing som skaper sjenanse for naboene (f.eks. boring, stenting, riving, hamring) skal varsles på forhånd og i god tid. I varselet skal det fremkomme hvilke dager og tidspunkt oppussingen skal foregå, hvor langt frem i tid man forventer at arbeidet pågår, og hvem som er ansvarlig seksjonseier. Varselet skal sendes til styret og i en kanal der alle seksjonseiere har tilgang, f.eks. Vibbo, ettersom oppussing kan skape sjenanse på tvers av oppganger. På denne måten kan berørte naboer planlegge for å unngå oppussingsstøy der dette er mulig."

10. Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.
11. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER

for

Hertug Skules gate 15 sameie org. nr. 975 506 037

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.04.2007. Endret på årsmøtet 25.mars 2020 og årsmøtet 15.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hertug Skules gate 15. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.12.1975

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231 bnr. 182 i Oslo kommune.

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

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, reklameplakater og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) rensing av eventuell sluk på balkonger / verandaer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Nødvendige planlagte tiltak over 1G skal fremlegges på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte. (fjernes).

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Hertug Skules gate 15B
0652 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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