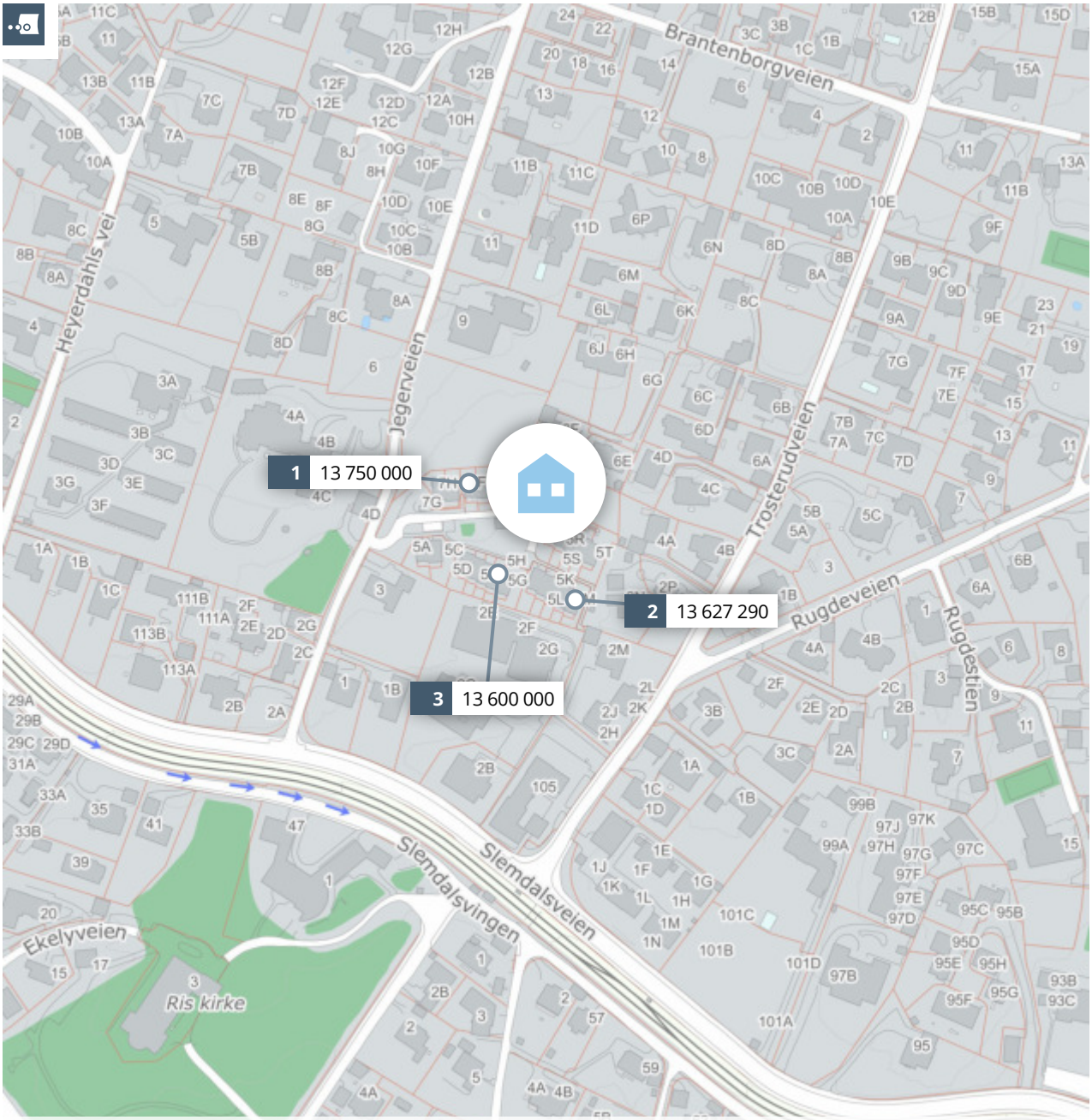
JEGERVEIEN 7A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JEGERVEIEN 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 22.10.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jegerveien 7 A, 0777 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 41 BNR 128 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	105 072
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	138 m²
BRA	144 m²
Tomt	164 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	4 388
Formue	11 439
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

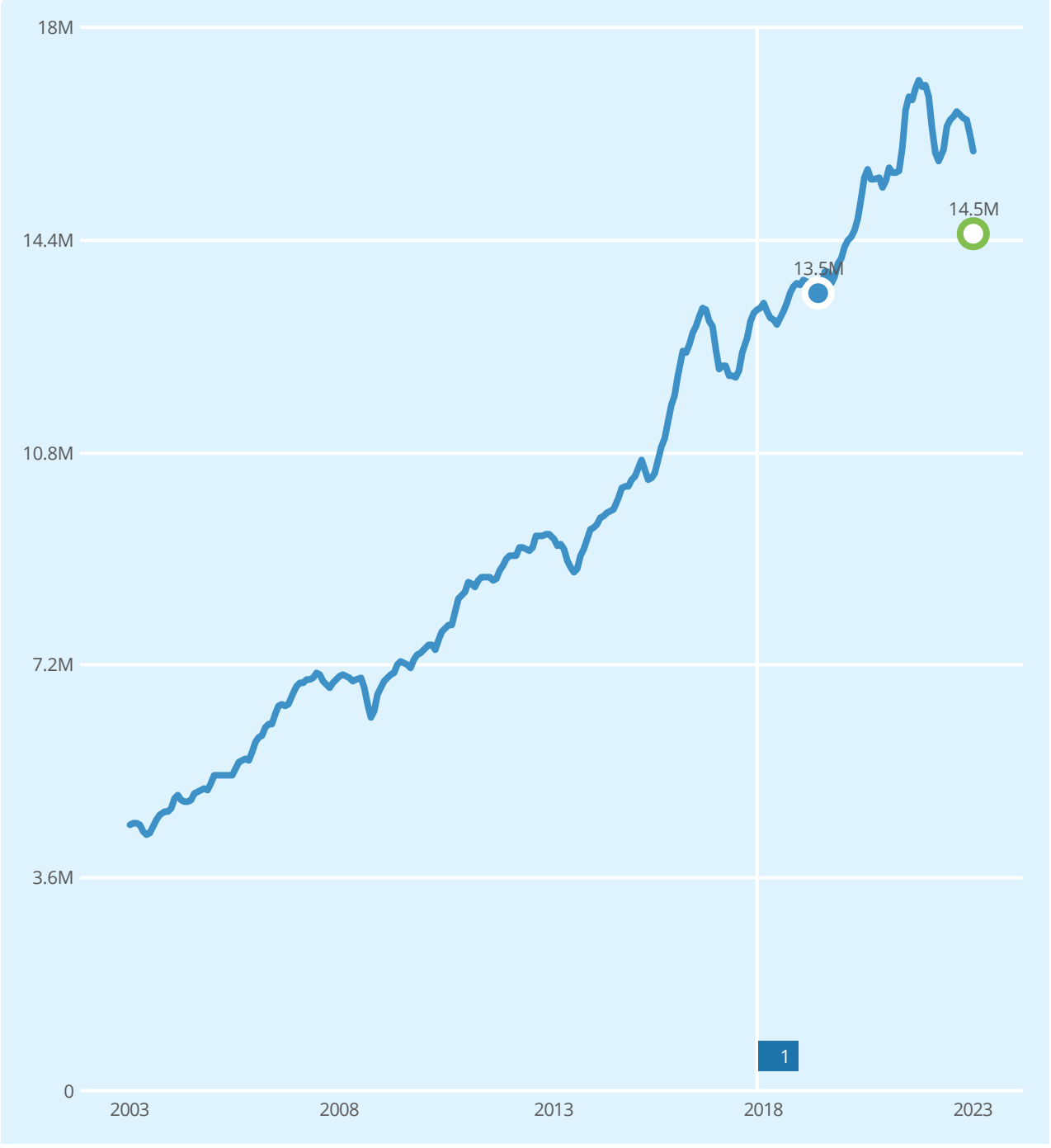
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jegerveien 7 F 134 m² 2019	91 m²	3 sov		08.09.2020	13 400 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**102 612**
2	Jegerveien 5 M 114 m² 2019	128 m²	4 sov		14.09.2022	13 900 000	**13 625 000**	2 290	13 627 290	**119 538**
3	Jegerveien 5 F 116 m² 2019	56 m²	4 sov		08.06.2022	12 900 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**117 241**

Moderne og innholdsrik familiebolig i solrike og barnevennlige omgivelser - i et svært ettertraktet område på Ris. Familievennlig og arealeffektiv planløsning med god standard.

- Solrik uteplass og hage
- Skjermet takterrasse med fjordutsikt
- Hovedetasje med gjennomlys og store vindusflater
- To stuer
- 3 soverom (mulighet for 4 soverom)
- 2 bad/wc + gjestetoalett
- Masteravdeling med eget bad
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass med elbillader
- To innvendige boder + praktisk bod i garasjeanlegg
- Felles innendørs sykkel- og barnevognparkering

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.12.2019		19.12.2019	-	13 500 000	-	13 500 000

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

25
tomannsboliger til salgs

22.1M
21.5M
20 645 000 Prisantydning i snitt
20.3M
19.7M
19.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

29
tomannsboliger solgt

13.5M
13.3M
13 166 000 Prisantydning i snitt
13.1M
13 064 000 Salgspris i snitt
12.9M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 072 Jegerveien 7 A Totalpris 14 500 000

84 781 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

76 488 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tomannsbolig med garasje og elbillader

Jegerveien 7A
0777 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jonas Haugane
Dato: 21/10/2023

Bølerlia 7
OSLO 0691
97023636
post@hauganetakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 128
Hjemmelshaver:	Olav Kristianslund og Kristin Halvorsen Hortemo
Tomt:	164 m²
Byggeår:	2019
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	8
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Olav Kristianslund og Kristin Halvorsen Hortemo
Befaringsdato:	18.10.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate på grunn
Yttervegger av bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav. Fasade av stående kledning
Etasjeskillere i tre
saltak tekket med takstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming:
Varmekabler i hele 1. Etasje med unntak av boden
Varmekabler på bad i 2. Etasje
Peis i 1. Etasje

Romhøyde:
1. Etasje:
Entré: 2,41m
WC: 2,41m
Kjøkken: 2,39m
Spisestue: 2,39m
Stue: 2,39m

2. Etasje:
Gang: 2,41m
Bad: 2,43m og 2,42m
Soverom: 2,40m

Loftstue: 2,91m (Høyeste punkt)

Boligen disponerer en garasjeplass med elbillader. Plass nr 1. Boligen disponerer også en bod i garasjen målt til 5 kvm. Boden er merket med nr 8

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etasje:
Gulv: Flis i entré, bod under trapp og på wc. Parkett øvrige rom
Vegger: Slette malte overflater
Himling: Slette malte overflater

2. Etasje:
Gulv: Flis på bad. Parkett øvrige rom
Vegger: Slette malte overflater
Himling: Slette malte overflater

Loftstue:
Gulv: Parkett
Vegger: Slette malte overflater
Himling: Slette malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om:
2019:
- Etablering av varmekabler i 1.etg før overtakelse, utført av utbygger, faktura foreligger.
- Innkjøp av badekar og hvitevarer, kvitteringer foreligger.
2020:
- Etablert opplegg for elbil ved garasjeplass, montering av totalt 7 dimmere til taklys i første- og andre etasje, montering av ekstra utelys ved inngang.
Samsvarserklæring og faktura foreligger fra Elektroforum AS.
- Montering av tilpasset elektrisk markise på terrasse, levert og montert av HS solskjerming i tråd med sameiets avtale. Bestilt ny fjernkontroll i 2022. Faktura foreligger.
2021:
- Utvendig kledning beiset våren 2021, utført av Buma AS på oppdrag fra sameiet. Faktura foreligger.
- Plantet en del nye bøkehekker, utførte dette selv.
2022:
- Installasjon av LEBA skyvedørsgarderobe i gang 1.etg, installert av firmaet ved levering. Faktura foreligger.
- Installasjon av kodelås Yale Doorman V2N svart og etablering av boligalarm verisure, begge deler installert av verisure ved levering. Yale Doorman V2N følger boligen selv om man sier opp boligalarmen. Vi har også tatt vare på den opprinnelige dørvrideren, dersom man ønsker benytte denne i steden. Faktura foreligger.
2023: Inspeksjon, rengjøring og skifte av filter i ventilasjonsanlegg utført årlig som anbefalt, sist utført i september 2023.

Felleskostnader:

Se prospekt

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1. Etasje	56	1	57	62
2. Etasje	57		57	62
Loftstue	25	5	30	33
Sum bygning	138	6	144	158

P-ROM:

1. Etasje: Entré, WC, kjøkken, spisestue og stue
2. Etasje: Gang, to bad og tre soverom
Loftstue: Loftstue

S-ROM:

1. Etasje: Bod
Loftstue: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jonas Haugane

Takstmann og Fagskole ingeniør

21/10/2023



Jonas Haugane

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Master bad 2. Etasje

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og slett himling med downlights
Dusjhjørne med to svingbare glassdører og to-greps blandebatteri
Badekar
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med et-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Overflatene fremstår i god stand. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende vegg da det fortsatt er nybyggaranti. Det er fuktsøkt på utsatte områder uten å måle unormale verdier

Merknader:

1.2 Bad 2. Etasje

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og slett himling med downlights
Dusjhjørne med to svingbare glassdører og to-greps blandebatteri
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med et-greps blandebatteri. Avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i god stand. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende vegg da det fortsatt er nybyggaranti. Det er fuktsøkt på utsatte områder uten å måle unormale verdier

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter og benkeplate av laminat
Integrert platetopp, ovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys
Ventilator er koblet til friluft
Oppvaskkum av kompositt med et-greps blandebatteri og avløpsrør i plast

Kjøkkenet har waterguard under vask og komfyrvakt over platetopp

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

WC: Vegghengt toalett. Slett innredning med heldekkende servant og et-greps blandebatteri med avløpsrør i plast.

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tre-lags isolerglass, produsert i 18.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Terrassedører med tre-lags isolerglass, produsert i 18.

Ytterdør av tre

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

1. Etasje:
Utgang fra stue til terrasse på 22kvm vendt mot Sør. Konstruksjon av bjelkelag kledd med terrassebord.

Loft:
Utgang fra loftstue til terrasse på 8,9m2 vendt mot Sør. Konstruksjon av bjelkelag kledd med terrassebord. Rekkverk av tre og såtl. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101cm.
På terrassen er det to luker som kan åpnes for å rense sluk.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hovedstoppekran er lokalisert i bod i 1. Etasje og fungerer fint.
Vegghengte toaletter med synlig lekkasjesikring.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter er plassert i bod i 1. Etasje med waterguard som lekkasjesikring. Det er ikke funnet datostempel på berederen, men den er montert ny med bygget i 2019 og det antas derfor at berederen er fra 2019.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft til bad via spalte under baderomsdørene.

Det opplyses om at filterene er byttet årlig og at anlegget har hvert rengjort årlig.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod i 1. Etasje med automatsikringer og 17 kurser. Hovedsikring på 40 amp.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. Grei tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

I forbindelse med lekkasje rundt pipe hos en av naboene vil utbygger foreta en kontroll og utbedring av pipegjennomføringen i November. Det opplyses om at utbedringen kan føre til mindre estetiske endringer rundt pipen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186230367

Adresse	Jegerveien 7A		
Postnummer	0777	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Landkreditt forsikring	**Polise/avtalenr.**	35840303
Selger1fornavn	Kristin Halvorsen	**Selger1etternavn**	Hortemo
Selger2fornavn	Olav	**Selger2etternavn**	Kristianslund

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.10.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilfeller av noe vanninntrenging i felles garasjeannlegg etter kraftig nedbør. Garantisak som styret følger opp og utbygger/Follohus har utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Follohus og Buma AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Arbeid med tetting i garasjen ble gjort hovedsakelig i 2020/2021 med noe etterarbeid, i regi av Follohus. Fasaden på samtlige seksjoner ble beiset av Buma AS i 2021 i regi av styret.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Elektroforum AS

Redegjør for hva som er gjort og når

2020: opplegg til elbil ved garasjeplass, montering av totalt 7 dimmere til taklys 1. og 2. etg, montering av ekstra utelys ved inngang.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring og faktura fra Elektroforum 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Opplegg til elbil ved garasjeplass etablert i 2020, se punkt 12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.10.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Styret informerte i 2022 om at det var observert skjeggre i 2 av 5 enheter i nederste rekke i sameiet og at dette hadde blitt vellykket utbedret på sameiets forsikring.

Tilleggskommentar

I forbindelse med en vannlekkasje i pipeløpet til en annen tomannsbolig (tidligere i 2023) ble det oppdaget mangelfull utførelse av vanntetting til pipeløpet og en manglende innvendig lufteluke. Dette er utbedret i gjeldende enhet og skal kontrolleres og utbedres i øvrige aktuelle tomannsboliger inkludert vår. Garantisak hvor all utbedring ivaretas av Follohus, planlagt utført i vår tomannsbolig i november 2023. Utbedringen kan potensielt medføre en liten endring av utseende for utvendig pipeløp, bilde kan forevises.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.10.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kristianslund, Olav

Signert av

Hortemo, Kristin Halvorsen

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.10.2023

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Gange-Rolvs gate 1 C
0273 OSLO

Att: Maren Berge Kurud

Oslo, 17.10.2023

Deres ref: 186-23-0367
Vår ref: 563-4-08
Eiendommens navn: Sameiet Jegerveien 5-7
gnr 41 bnr 128 snr 8 i OSLO kommune
Adresse: Jegerveien 7A, 0777 OSLO
Org. nr.: 923663053
Selger: Kristianslund, Olav
Hortemo, Kristin Halvorsen

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS (gjeldende fra 01.11.2023) Polisenr: 35840303

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	3 584,00
Garasje	kr	400,00
TV/internett	kr	404,00
Totalt	**kr**	**4 388,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2022 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	11 439,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 215,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Lars Worren
Mobil: 99592384
E-post: jegerveien5@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

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

Garasjer:
Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, snr. 26, organisert som ideelle andeler med tilhørende bruksrett.
Disse skal tinglyses ved overdragelser. Se også vedtektene.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg.
Kopi styrets leder.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Jegerveien 5-7

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

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

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

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

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

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

Vel møtt!

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jegerveien 5-7

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 27. april 2023 kl. 17:00
Sted: Konghellegata 3-5

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Styrets forslag
    a. Vedtektsendring: Endre punkt 1 vedr. sykkelparkering, krever 2/3-flertall
    b. Sandkasse
    c. Orientering/diskusjon: Ordensregler i garasjeanlegget
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo den DATO
på vegne av styret i Sameiet Jegerveien 5-7

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Styrets forslag 4a-4c
- Budsjett 2023
- Fullmaktskjema

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Lars Worren
Styremedlem	Einar Sæland
Styremedlem	Anette Askildt Skeie
Varamedlem	Janina V. Bøhmer

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 25 boligseksjoner og én næringsseksjon (garasjen).

Sameiet Jegerveien 5-7 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923663053 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35840303. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

To seksjoner har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022

Styret har mellom årsmøtet i 2022 og 2023 avholdt 10 styremøter. To av møtene med fysisk oppmøte, ellers er møtene avholdt på Teams. For å gi et lite bilde av styrets aktivitet mellom styremøtene, ligger det i tidsrommet fra årsmøtet 2022 og frem til i dag 225 ulike e-posttråder i sendt-boksen på styrets e-postkonto, hvorav de fleste av dem inneholder en korrespondanse med flere e-poster sendt frem og tilbake. Styrets samlede innsats i løpet av det siste året anslås til å ligge et sted mellom 200 og 250 timer.

Nedenfor oppsummeres punktvis mange av styrets oppgaver gjennom det siste året:

- Månedlig avlesning av strømmålere for elbil-ladere.
- Bestilling og montering av nytt huskesete.
- Kjøp og oppfølging av håndverkertjenester i forbindelse med etablering av gangpassasje mellom grusvei og gressplen samt oppsetting av gjerde rundt beplantningen.
- Innkjøp av bark og gjødsel til fellesområdet.
- Oppfølging av reklamasjoner opp mot Follohus, blant annet
    - hekker for enkelte seksjoner
    - gulv i bodrom som flasser
    - lekkasjer i parkeringskjelleren
    - stuevindu som har spontangranulert
    - stuevinduer som har blitt tåkete (gjelder tre seksjoner)
    - lekkasje i sprinkleranlegget
    - mangler i utførelse av pipeløp
- Oppfølging av skader påført av eksterne aktører, gjelder
    - panel i garasjenedkjøringa etter at en bil fra Posten rygget inn i veggen
    - drensrenne som fikk skade etter brøyting
- Oppfølging og etablering av servicekontrakter på tekniske installasjoner som skal ha årlig ettersyn, dette gjelder
    - garasjeporten
    - brannalarmanlegget
    - sprinkleranlegget
    - kategori 4 tilbakeslagsventil til sprinkleranlegget
    - ventilasjonsanlegget i garasje og bodrom
- Styret har inngått ny serviceavtale på sprinkleranlegget og tilbakeslagsventil, noe som gir en årlig besparelse på omkring 15 000 kroner.
- Styret har innhentet pristilbud på forsikring av sameiet, som er en av de største enkeltutgiftene utenom kommunale avgifter, fra et annet forsikringsselskap og resultatet av dette viser at vi i dag har en god pris på vår forsikring.
- Etablering og administrasjon av utomhusgruppe (grøntgruppe) som blant annet har stått for vanning, gjødsling og utlegging av bark i sameiet.

Utenom dette brukes mye av styrearbeidstiden til korrespondanse med beboerne i store og små saker, kontakt med forretningsfører, Follohus og i enkelte tilfeller Solon. Videre kan det også nevnes oppfølging av sameiets økonomi, oppmøte på befaringer, serviceoppdrag og reklamasjonsoppdrag.

Styret har ved flere anledninger bistått ved plutselige, oppdukkende hendelser som må løses i løpet av kort tid. Styret har også innimellom utført enkle utbedringer, reparasjoner og vaktmestertjenester for å unngå unødvendige kostnader for sameiet.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Hele sameiet ble beiset sommeren 2021. Det siste året har det ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider utover det som er nevnt i punkt 5. Det er heller ikke ventet noe behov for større vedlikeholdsarbeider det neste året.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

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

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter 15% økte felleskostnader fra 01.01.2023.

Oslo den 13. april 2023
Styret i Sameiet Jegerveien 5-7

Resultatregnskap

Sameiet Jegerveien 5-7

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		840 204	840 204	820 098
Andre inntekter	2	306 806	275 000	1 198 183
Sum driftsinntekter		**1 147 010**	**1 115 204**	**2 018 281**
Styrehonorar		60 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	8 460	7 050	7 050
Kommunale avgifter		302 772	300 000	287 502
Vedlikehold	4	236 225	250 000	1 068 875
Kollektiv avtale TV/bredbånd		100 443	95 000	91 224
Driftskostnader	5	302 482	289 000	290 660
Honorarer	6	68 101	69 500	65 750
Forsikring		96 884	91 000	82 782
Andre kostnader	7	4 032	4 000	14 236
Sum driftskostnader		**1 179 399**	**1 155 550**	**1 958 079**
Driftsresultat		**-32 389**	**-40 346**	**60 202**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		215	0	62
Netto finansresultat		**215**	**0**	**62**
Årets resultat		**-32 175**	**-40 346**	**60 264**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-32 175	0	60 264
Sum overføringer		**-32 175**	**0**	**60 264**

Balanse

Sameiet Jegerveien 5-7

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 060
Andre fordringer	8	156 679	117 579
Bankinnskudd mv.	9	150 074	225 507
Sum omløpsmidler		**306 753**	**346 147**
Sum eiendeler		**306 753**	**346 147**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		252 566	284 741
Sum egenkapital	**10**	**252 566**	**284 741**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 398	7 665
Leverandørgjeld		13 834	5 850
Påløpte kostnader		35 955	47 891
Sum kortsiktig gjeld		**54 187**	**61 406**
Sum gjeld		**54 187**	**61 406**
Sum egenkapital og gjeld		**306 753**	**346 147**

OSLO, 31.12.2022
Styret for Sameiet Jegerveien 5-7

Lars Worren	Anette Askildt Skeie	Einar Kristoffer Sæland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Garasje	108 450	108 000	74 315
Strømforbruk El-bil	98 216	72 000	67 291
Kabel-TV	100 140	95 000	89 700
Andre inntekter	0	0	966 876
Sum	**306 806**	**275 000**	**1 198 183**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050	7 050
Sum	**8 460**	**7 050**	**7 050**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	0	0	966 875
Vedlikehold utearealer	66 216	70 000	43 958
Bomiljøtiltak	43 175	50 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 736	5 000	0
Vedlikehold porter	9 245	0	0
Vedlikehold VVS	9 334	0	1 120
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	954	5 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	41 103	40 000	29 919
Brannsikkerhet, sprinkling	63 463	55 000	27 003
Diverse vedlikehold	0	15 000	0
Sum	**236 225**	**250 000**	**1 068 875**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	187 223	180 000	168 102
Renhold	59 541	60 000	57 764
Annen renovasjon	4 434	4 000	3 895
Snebrøyting, strøing, m.m.	51 283	45 000	60 664
Porto	0	0	234
Sum	**302 482**	**289 000**	**290 660**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	9 500	13 000	12 500
Forretningsførsel	54 848	55 000	53 250
Ekstraarbeid forretningsførsel	2 253	0	0
Beboerportal	1 500	1 500	0
Sum	**68 101**	**69 500**	**65 750**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Styre- og årsmøter	253	0	0
Bankomkostninger	2 810	4 000	4 239
Diverse kostnader	972	0	10 001
Øreavrunding	-3	0	-4
Sum	**4 032**	**4 000**	**14 236**

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre fordringer	37 546	35 886
Forskuddsbet. kostnader	119 132	81 693
Sum	**156 679**	**117 579**

Note 9 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
9666.01.44002	150 074	0
1506.30.78732	0	225 507
Sum	**150 074**	**225 507**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	284 741	224 477
Årets resultat	-32 175	60 264
Egenkapital 31.12	**252 566**	**284 741**

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

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	284 741
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 32 175
C. Disponible midler 31.12	**252 566**
Årets endringer disponible midler	- 32 175
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	306 753
- Kortsiktig gjeld	54 187
Disponible midler 31.12.	**252 566**

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Jegerveien 5-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Jegerveien 5-7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 32 175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

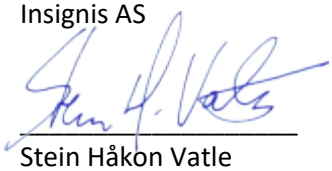
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap 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 avviklet.

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

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

Oslo, 30.03.2023
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

Sak 4a: Sykkelparkering

Forslagsstiller: Styret

Hva som ønskes behandlet: Sykkelparkering i garasjen har blitt vedtatt midlertidig ett år av gangen ved hvert årsmøte. Styret foreslår en mer permanent ordning ved å revidere teksten i punkt 1 i vedtektene. Relevant avsnitt er limt inn under.

> Næringsseksjonen som er seksjon 26,er parkeringsområdet i felles underliggende garasjekjeller.
> Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, organisert som ideelle andeler med tilhørende bruksrett.
> 4 av plassene tilhører eier av naboeiendom. Se nærmere under vedtektenes punkt 12 særskilte bestemmelser.
> 6 av plassene er gjesteparkering, som tilhører sameiet.

Forslag til vedtak: Punkt 1 i vedtektene endres ved å legge til følgende tekst til sist i avsnittet ovenfor: *To av gjesteparkeringsplassene kan benyttes til sykkelparkering. Hvilke plasser som avgis til sykkelparkering, og retningslinjer for bruken av dem, bestemmes av styret.*

Nødvendig flertall: Minimum to tredjedeler.

Sak 4b: Sandkasse

Forslagsstiller: Styret

Hva som ønskes behandlet: Under årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at det skulle settes opp sandkasse som skulle plasseres oppi eksisterende sand/grus-område, med et budsjett på 3 000–5 000 kroner. Blekkspruten skulle flyttes om nødvendig. Det har i ettertid vist seg at fundamentet til blekkspruten er støpt fast, noe som gjør det kostbart å flytte den (i størrelsesorden kr. 10 000,-), og det er umulig å holde seg innenfor budsjettet som ble vedtatt. Å sette opp en liten sandkasse på det lille arealet som er ledig foran og bak blekkspruten, anses som en dårlig løsning. Vedtaket fra 2021 er limt inn under.

> **13. Sandkasse**
> Forslag til vedtak ble revidert:
> «Sameiet kjøper inn og setter opp sandkasse med sand i nærheten av lekeområdet.
> Sandkassen beises i en mørkere beis/farge.
> Sandkassen plasseres i eksisterende sand-område, men ikke nært huskene. Blekkspruten flyttes om nødvendig.
> Budsjett 3 000 - 5 000kr.»
> 15 stemte for forslaget, 7 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

Forslag til vedtak:

a) Vedtaket i sak 13 fra 2021 gjennomføres uansett kostnad.
   Estimert budsjett: 12 000-20 000 kroner.
b) Sameiet kjøper inn sandkasse med lokk, fortrinnsvis med størrelse 1,6 x 1,6 m^2.
   Sandkassa plasseres innenfor området markert med svart strek i bildet under.
   Estimert budsjett: 6 000-7 000 kroner.



Nødvendig flertall: Minimum halvparten.

Sak 4c: Ordensregler i garasjeanlegget (orienteringssak, ikke vedtak)

Forslagsstiller: Styret

Hva som ønskes behandlet:

Styret ønsker å diskutere forslag til ordensregler i garasjeanlegget. Det er ønskelig med innspill og tilbakemeldinger fra sameiet.

1. Kjøretøy skal parkeres innenfor garasjeplassens oppmerking. Unngå parkering der deler av kjøretøyet bruker av fellesarealet.
2. Parkeringsplassene skal holdes ryddige. Alternativ til diskusjon:
    a. Dekk eller tilsvarende nødvendig bilrekvisita tillates lagret på garasjeplassen. Plassen skal ikke brukes til oppbevaring av inventar, byggematerialer, leker, møbler, ved og avfall eller lignende utover korte perioder.
    b. Lagring av dekk og lignende bilrekvisita samt oppbevaring av sesongbasert sportsutstyr tillates i garasjeanlegget. Plassen skal ikke brukes til oppbevaring av inventar, byggematerialer, leker, møbler, ved og avfall eller lignende utover korte perioder.
    c. Midlertidig lagring av bilrekvisita, inventar, byggematerialer, leker, møbler, ved og avfall eller lignende tillates.
3. Lagring av brannfarlige væsker eller eksplosive gasser (f.eks. bensin og propan) tillates ikke.
4. Vask av kjøretøy (bruk av kjemikalier) tillates ikke inne i garasjeanlegget.
5. Maling, lakkering, kjøretøyreparasjoner, brannfarlig arbeid eller annet lignende arbeid tillates ikke inne i garasjeanlegget.
6. Gjesteplasser er tiltenkt gjester, og skal ikke benyttes fast over lengre perioder.
7. Ladekabelen fra ladeboksen være tilkoblet kjøretøy eller henges over ladeboksen slik at kontakten ikke berører bakken.

Budsjett Sameiet Jegerveien 5-7 for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	966 235	840 204
Felleskostnader		**966 235**	**840 204**
3630	Garasje	172 800	108 450
3632	Strømforbruk El-bil	81 000	98 216
3763	Kabel-TV	106 500	100 140
Andre inntekter		**360 300**	**306 806**
Sum driftsinntekter		**1 326 535**	**1 147 010**
5330	Styrehonorar	75 000	60 000
Styrehonorar		**75 000**	**60 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460
Andre personalkostnader		**10 575**	**8 460**
6320	Kommunale avgifter	346 000	302 772
Kommunale avgifter		**346 000**	**302 772**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	80 000	66 216
6606	Bomiljøtiltak	30 000	43 175
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	2 736
6617	Vedlikehold porter	15 000	9 245
6620	Vedlikehold VVS	10 000	9 334
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6626	Lyspærer, lysrør etc.	3 000	954
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	30 000	41 103
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	63 463
6690	Diverse vedlikehold	15 000	0
Vedlikehold		**258 000**	**236 225**
7690	Kabel-TV	72 000	66 015
7691	Internet/ Bredbånd	37 000	34 428
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**109 000**	**100 443**
6340	Strøm fellesanlegg	180 000	187 223
6360	Renhold	63 000	59 541
6380	Annen renovasjon	0	4 434
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	50 000	51 283
Driftskostnader		**293 000**	**302 482**
6700	Revisjon	11 000	9 500
6710	Forretningsførsel	60 000	54 848
6711	Ekstraarbeid forretningsførsel	0	2 253
6715	Beboerportal	2 000	1 500
Honorarer		**73 000**	**68 101**
7500	Forsikringspremie	116 000	96 884

Budsjett Sameiet Jegerveien 5-7 for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
Forsikring		**116 000**	**96 884**
7700	Styre- og årsmøter	5 000	253
7770	Bankomkostninger	1 000	2 810
7790	Diverse kostnader	14 000	972
7797	Øreavrunding	0	-3
Andre kostnader		**20 000**	**4 032**
Sum driftskostnader		**1 300 575**	**1 179 399**
Driftsresultat		**25 960**	**-32 389**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	215
Finansinntekter		**0**	**215**
Netto finansresultat		**0**	**215**
Årets resultat		**25 960**	**-32 175**

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Jegerveien 5-7 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 27.04.23.

....., den ...../ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Jegerveien 5-7
Tid: 27. april 2023 kl. 17:00
Sted: Microsoft Teams (avlyst fysisk, kun digitalt)

Konstituering

- 17 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Sven Ove Beck-Larsen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sven Ove Beck-Larsen ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lars Worren ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2022**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kommentert. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 32 175,- og en egenkapital på kr 252 566,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
   Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.
   Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 75 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Styrets forslag**
   a. **Vedtektsendring: Endre punkt 1 vedr. sykkelparkering, krever 2/3 flertall**
      Forslaget ble presentert.

      <u>Forslag til vedtak:</u>
      Teksten «To av gjesteparkeringsplassene kan benyttes til sykkelparkering. Hvilke plasser som avgis til sykkelparkering, og retningslinjer for bruken av dem, bestemmes av styret» tilføyes til sist i vedtektenes paragraf 1, 3. avsnitt.

      Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b. **Sandkasse**
Forslaget gjaldt sandkasse som vedtatt i 2021. Dette lot seg ikke gjøre innenfor budsjett. For å gjennomføre prosjektet foreslås det økning av budsjett i forslag vedtatt 2021 eller at sandkasse flyttes øst for huskeområdet.

Forslag til vedtak:
a) Vedtaket i sak 13 fra 2021 gjennomføres uansett kostnad. Estimert budsjett: 12 000-20 000 kroner.
b) Sameiet kjøper inn sandkasse med lokk, fortrinnsvis med størrelse 1,6 x 1,6 m^2. Sandkassa plasseres innenfor området markert med svart strek i bildet under. Estimert budsjett: 6 000-7 000 kroner.

Forslaget a ble votert over først.
Forslaget falt mot 4 stemmer.

Forslag b ble vedtatt mot 3 stemmer.

c. **Orientering/diskusjon: Ordensregler i garasjeanlegget**
Det ble diskutert ordensregler i garasjeanlegget.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble kommentert.

Budsjettet viser et overskudd på kr 25 960,- og forutsetter 15% økning i felleskostnader fra 1. januar 2023, samt en oppregulering av felleskostnader garasje til kr 400,-/mnd.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg
Ett styremedlem og ett varamedlem skulle velges.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Lars Worren	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Einar Sæland	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Frida Märta Thornér	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Lise Sjølie Nielsen	Valgt for 2 år i 2023

Styret ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:11.

Oslo den 27. april 2023

Sven Ove Beck-Larsen
møteleder

Lars Worren
seksjonseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Jegerveien 5-7

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte 2022.

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

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

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

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

Vel møtt!

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Jegerveien 5-7

Ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Jegerveien 5-7
Tid: 8. september kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Valg
   Styremedlem Lennart Aune Augustson flytter fra sameiet og trekker seg derfor som styremedlem. I tråd med vedtektene skal styret bestå av minst 3 styremedlemmer, og det må derfor velges et nytt styremedlem.

Oslo den 31. august 2022
på vegne av styret i Sameiet Jegerveien 5-7

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Informasjon om møte i Microsoft Teams

Informasjon om møte i Microsoft Teams

I e-posten er det vedlagt en lenke som skal benyttes for å delta i møtet.

Møtet åpnes for deltakere 10 minutter før møtet starter.

Under er det beskrevet hvordan du kan delta i møtet, dersom du ikke har Microsoft Teams installert på din datamaskin/smarttelefon:

1. Finn frem e-posten med møteinnkallingen og velg Bli med i Microsoft Teams-møte.

2. Dette åpner en nettside der du kan se tre valg:

    1) Last ned Windows-appen,

    2) Fortsett i denne nettleseren, eller

    3) Åpne Teams-appen.

3. Dersom du ikke har Microsoft Teams allerede kan du enkelt bli med i møtet i din nettleser. Du kan enten benytte Microsoft Edge, Google Chrome eller Safari. Pass på at du tillater at nettleseren kan bruke mikrofonen og kameraet slik at du kan bli hørt i møtet.

4. Skriv inn navnet ditt, og velg innstillingene for lyd og video.

5. Når du er klar, velger du «Bli med nå».

6. Dette tar deg til møtet. Teams varsler møtearrangøren om at du er der, og noen i møtet kan så slippe deg inn.

Deltakere som allerede er kjent med Microsoft Teams kan delta i møtet ved å benytte samme lenke.

Du kan delta både på en datamaskin eller smarttelefon. Vi anbefaler derimot at du deltar på en datamaskin.

PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Jegerveien 5-7
Tid: 8. september kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 11 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Sven Ove Beck-Larsen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sven Ove Beck-Larsen ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lars Worren ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Valg**
   Valget stod mellom Erika Yining Feng og Einar Kristoffer Sæland. Valget ble foretatt hemmelig i Forms-tillegg i Microsoft Teams, samt at to sendte e-post. Einar Kristoffer Sæland ble valgt med 6 stemmer.

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Lars Worren	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Anette Askild Skeie	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Einar Kristoffer Sæland	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Janina Bøhmer	Valgt for 1. år i 2022

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:20.

Oslo den 9. september 2022

elektronisk signert	**elektronisk signert**
Sven Ove Beck-Larsen	**Lars Worren**
møteleder	seksjonseier

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JEGERVEIEN 5-7

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, endret i ordinært årsmøte 10. juni 2021 og 27. april 2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET JEGERVEIEN 5-7, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. mars 2019. Sameiet har adresse Jegerveien 5 A-T og 7 A-H, 0777 Oslo.

Sameiet består av 25 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Næringsseksjonen som er seksjon 26,er parkeringsområdet i felles underliggende garasjekjeller.
Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, organisert som ideelle andeler med tilhørende bruksrett.
4 av plassene tilhører eier av naboeiendom. Se nærmere under vedtektenes punkt 12 særskilte bestemmelser.
6 av plassene er gjesteparkering, som tilhører sameiet. To av gjesteparkeringsplassene kan benyttes til sykkelparkering. Hvilke plasser som avgis til sykkelparkering, og retningslinjer for bruken av dem, bestemmes av styret.

Boligseksjonene er fordelt på 3 rekkehus og 5 tomannsboliger.
I felleskjeller er det boder organisert som tilleggsdeler. Hager til den enkelte seksjon, er tilleggsareal grunn.

Det er opparbeidet 5 gjesteparkeringsplasser på fellestomten, hvorav én er tilrettelagt for HC-parkering.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Se punkt 12 Særskilte bestemmelser for tinglyste rettigheter gitt naboeiendom.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. 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.

En andelseier i næringsseksjonen kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Avtrekk fra garasje

På tilleggsdel grunn tilhørende seksjon 8 er det utkast for ventilasjonsavtrekk fra garasje. Dette må ikke tildekkes, og sameiet har adgang til å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Det er 3 av garasjeplassene i kjeller som er tilrettelagt for handicap-parkering. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.
Eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.
Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.
Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader til drift av garasje i kjeller skal dekkes av dem som disponerer garasjeplassene. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift stipulert til kr 150,- pr plass pr måned. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger og sikringsskap
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealerog 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.
Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget

ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges et varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 Naboeiendommen med gnr.41 bnr.1356 har tinglyste rettigheter på sameiets eiendom, jf. tinglyst rettighetserklæring av 1.oktober 2018 og 16.november 2018.

12.2 Vedrørende utomhus beplantning skal følgende gjelde:

- All hekk i sameiet skal være bøkehekk
- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap. Høyde skal uansett ikke overskride 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.
- Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde
- Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 4 meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger. Disse trærne er fastsatt i reguleringsbestemmelsene at skal plantes på eiendommen, med formål at de skal kunne vokse seg store. Trær som på overtakelsespunktet finnes på eiendommen skal ikke kunne felles uten etter vedtak i sameiermøtet. Dette gjelder også trær i private hager.
- Vekster med høyde over to meter skal ikke være til ulempe for tilstøtende naboseksjoner.
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntaket er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
JEGERVEIEN 7A

Dato: 17.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86480220
7457232

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20231017 for JEGERVEIEN 7A.

GNR. 41 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6938.4 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 43 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

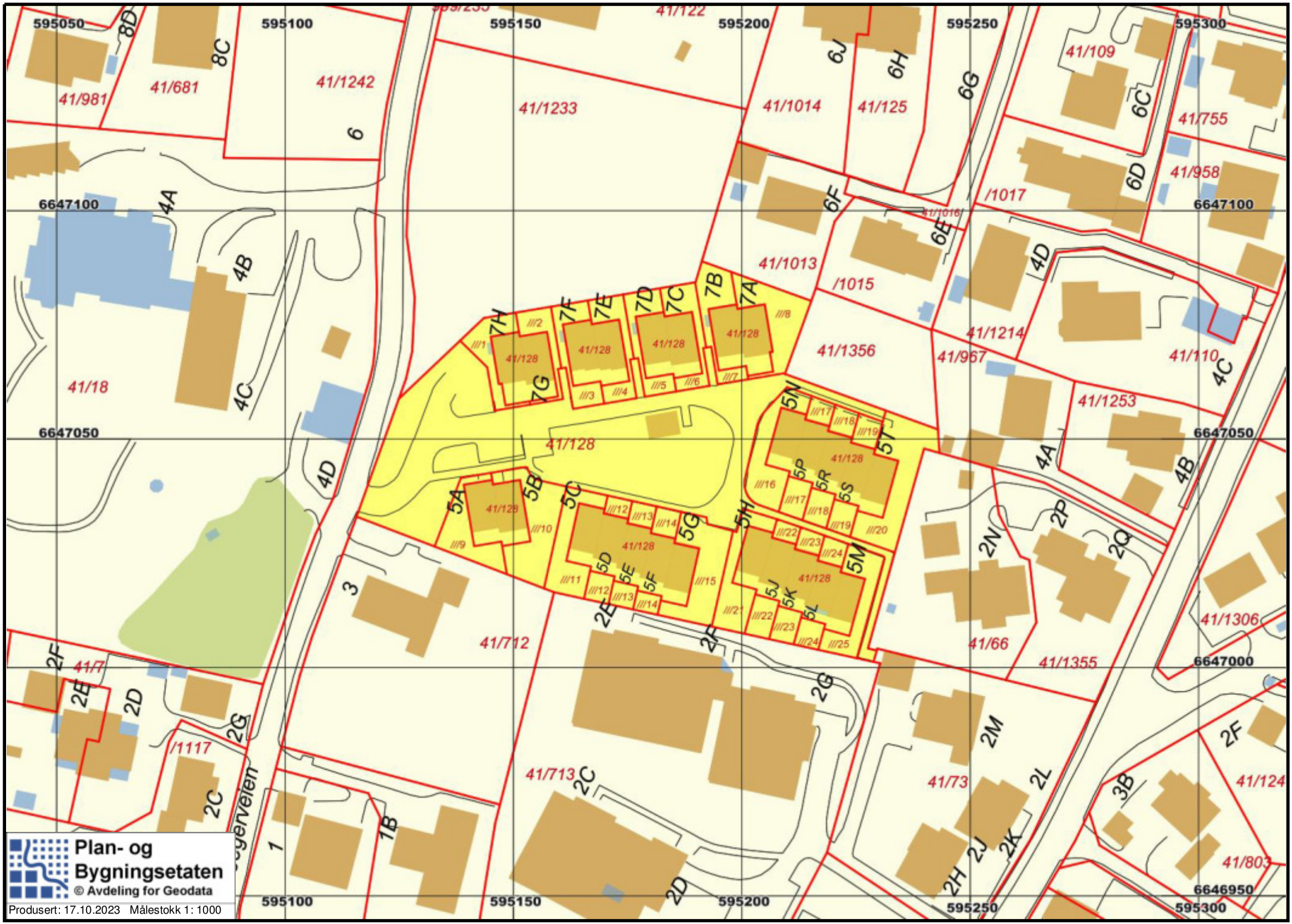
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

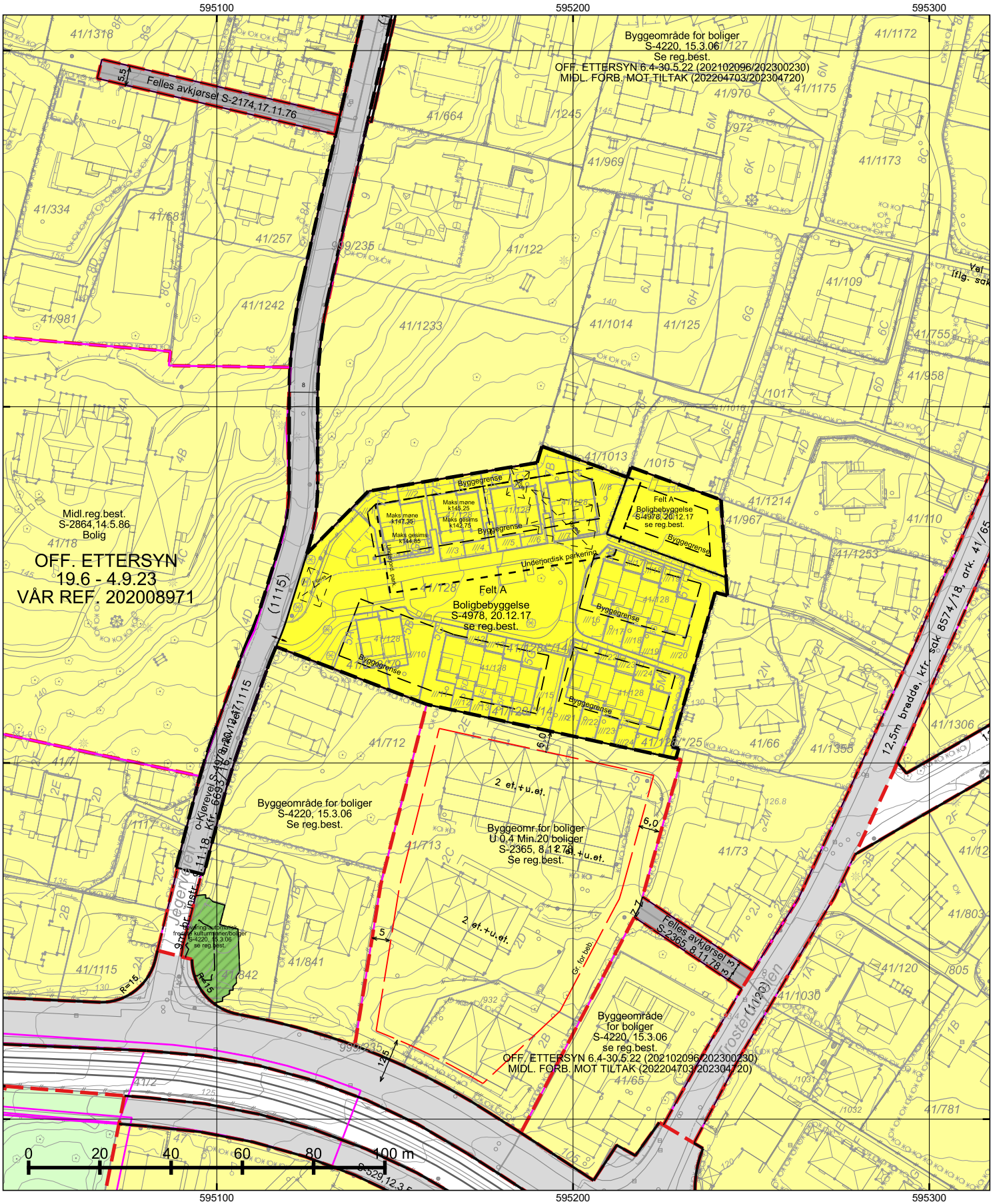
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595050
595100
595150
595200
595250
595300
6647100
6647050
6647000
6646950
41/128
41/1356
41/1013
41/1014
41/125
41/1233
41/1242
41/681
41/981
41/18
41/712
41/713
41/1117
41/7
41/1355
41/66
41/73
41/1214
41/967
41/1253
41/110
41/1306
41/803
41/124
41/755
41/958
41/109
/1017
/1015
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.10.2023 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

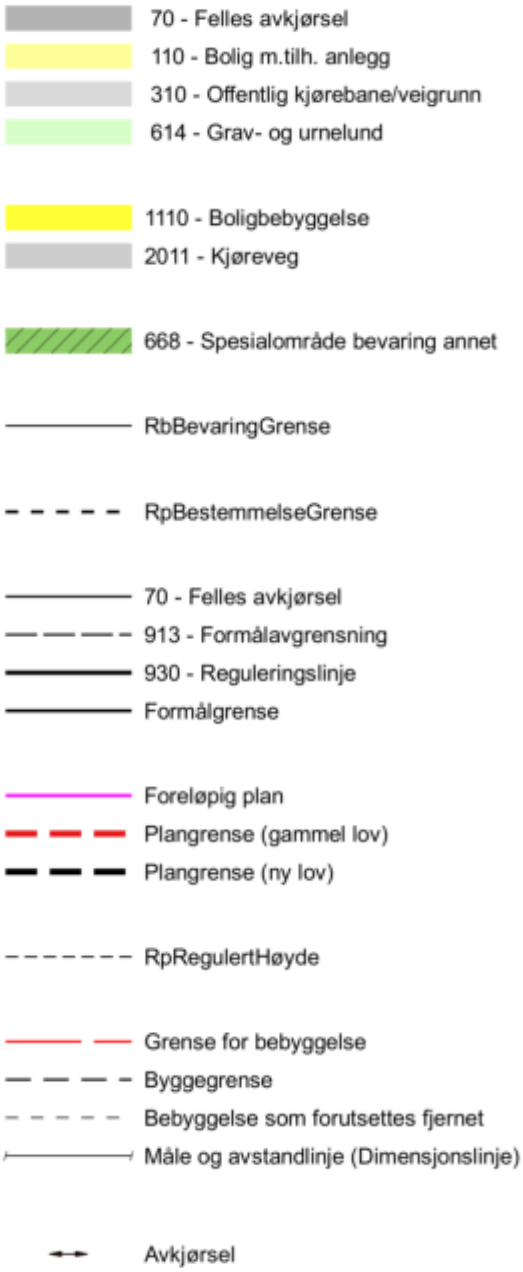
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230567/ 86480220
Adresse: JEGERVEIEN 7A
Gnr/Bnr: 41/128
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

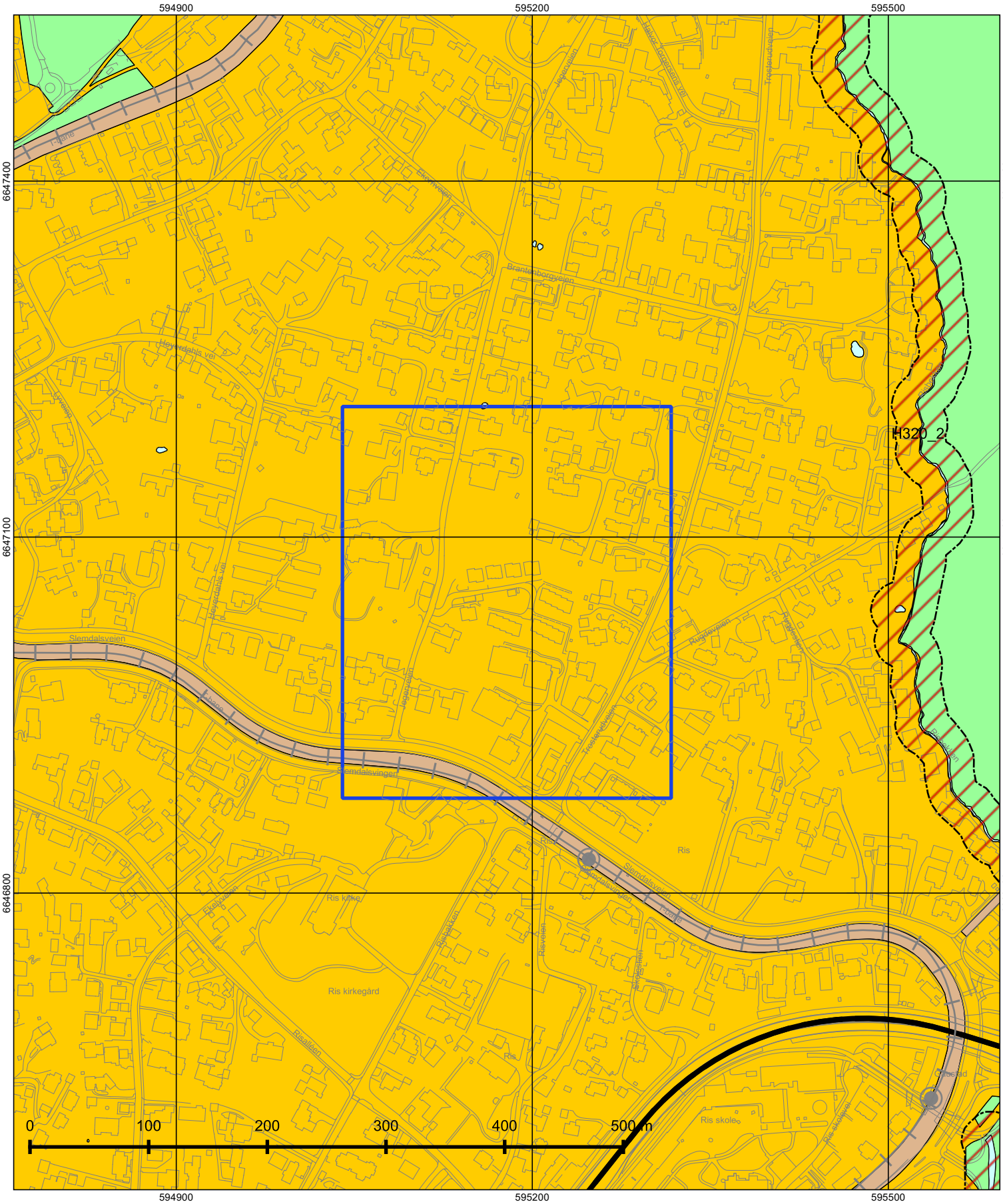
Dato: 17.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230567/ 86480220
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Adresse: JEGERVEIEN 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/128

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230567/86480220
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4978

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Jegerveien 5 og del av Jegerveien

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201501276

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4978

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JEGERVEIEN 5 OG DEL AV JEGERVEIEN
Gnr. 41, bnr. 128 og del av gnr. 999, bnr. 235 mfl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201501276, datert 02.11.2015, revidert 08.12.2016 og 07.04.2017.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse - felt A og B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - felt A og B

§ 3.1 Utnyttelse
Det tillates en utnyttelse på maks % BYA = 24 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA som 18 m^2 per plass.

§ 3.2 Plassering
Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe tillates plassert utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra kant regulert vei.

Underjordisk garasje- og bodanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist plankartet. Trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe for garasje- og bodanlegg tillates utenfor bestemmelsegrensen.

Det tillates terrengbearbeidinger og forstøtningsmurer på høyde inntil 1 meter med utgangspunkt i eksisterende terreng. Omkring innkjøring, nedkjøringsrampe, ved gjesteparkering, ved nedkjøringsvei til fellesområdet og rundt bebyggelse over parkeringsrampe i nordre byggefelt, samt rundt bebyggelsen sør for gjesteparkeringen tillates det større terrengbearbeidinger og murer under forutsetning av at terrenget fremstår beplantet og naturlig.

§ 3.3 Høyder

Felt A:

Bebyggelse i nordvestre del tillates oppført med maksimal gesims- og mønehøyde som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal nedtrappes i henhold til regulerte høyder mellom de to maksimale høydeangivelsene.

Øvrig bebyggelse kan ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Trappe-/heishus og ventilasjonsoppbygg tillates med maksimal høyde 4 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.

Ved etablering av takterrasser tillates maks gesimshøyde økt med 2,2 m i området hvor takterrassen etableres. Takterrasser tillates kun mot syd. Takterrasse skal maks være 3 meter bred.

Felt B:
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3.4 Utforming

Felt A og B:
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, med helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk.

Felt A:
Det tillates kun vertikaldelte rekkehus og tomannsboliger. Hver enkelt boenhet skal ha en grunnflate med maks dybde 11 meter og maks bredde 7 meter. Hver boenhet skal forskyves med minimum 1 meter i horisontalplanet i forhold til tilgrensende boenhet. I vertikalplanet skal hver boenhet avtrappes med eksisterende terreng. Takterrasser tillates, ref. § 3.3.

Trappehus fra parkeringskjeller skal ha estetiske kvaliteter og transparent fasade ved inngang. Trafo skal søkes integrert i omgivelsene ved bruk av vegetasjon eller ved hjelp av bebyggelsens karakter.

Murer og terrengoverganger skal fremstå funksjonelle og naturlige, for eksempel ved at de utformes som sittekanter eller terrasseringer av terrenget.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

Felt A:
Det skal settes av minimum 300 m^2 uteoppholdsareal per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet. Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles gangveier innenfor bom ved

gjesteparkering kan medregnes i felles uteoppholsdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal for felt A:

Minimum 25 % av minimumskravet til uteoppholdsarealet for boligene skal være felles og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det skal opparbeides et stort, sentralt og sammenhengende felles uteoppholdsareal for feltet. Felt A skal planlegges med kjørbare permeable gangveier. Det skal opprettes en gangforbindelse ned til det sydøstlige hjørnet av tomten.

Det skal plantes minimum 10 trær med minimum stammeomkrets på 30 cm innenfor planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse. Trærne skal markeres på utomhusplanen. Sonen mellom Jegerveien og parkeringsrampe skal beplantes slik at den fremstår som grønn.

Felt B:
Det skal settes av minimum 200 m^2 uteoppholdsareal per enebolig, minimum 300 m^2 per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet.
For eventuell ekstra boenhet/leilighet i enebolig gjelder: minimum 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet større enn eller lik 55 m^2 BRA.
Minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet mindre enn 55 m^2 BRA.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

§ 3.6 Parkering
Ved garasjeanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.
I felt A skal det avsettes 1,7 parkeringsplasser per boenhet i hvorav minimum 25 % skal være gjesteparkeringsplasser og 1 plass tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Alle parkeringsplasser med unntak av 5 plasser skal anordnes under terreng. Felles parkeringsplasser på terreng skal ikke være overbygd. Det skal avsettes 4 p-plasser for felt B i felt A.

§ 3.7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, felles uteoppholdsareal, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal for bil, oppstillingsplass for brannbil, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt ny beplantning og plassering av nye trær. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe til garasjeanlegg skal vises på utomhusplanen. Utomhusplanen skal suppleres med terrengsnitt med nytt og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse gis for hvert enkelt felt skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg

Arealet skal være offentlig. Dagens kjøreareal skal reasfalteres.

§ 6 Miljøforhold

§ 6.1 Overvann

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk.

§ 6.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Jegerveien 5 (felt A) skal eksisterende kjøreareal i Jegerveien innenfor planområdet reasfalteres.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLOHUS AS
Haugenveien 1
1400 SKI

Dato: 27.11.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201800524-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Håkon Aarskog Knutsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 7 A-H	Eiendom:	41/128//
Tiltakshaver:	JEGERVEIEN BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
Søker:	FOLLOHUS AS	Adresse:	Haugenveien 1, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 7 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Jegerveien 7 A-H, mottatt 11.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800524			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	20.12.2017	1/16
Avkjørselsplan	L_101	10.01.2018	1/17
Snitt og plan parkeringskjeller	A 050 02	13.12.2017	1/23
Planer og snitt - hus 01-08	A 250 02	13.12.2017	1/24
Snitt og fasade vest - hus 01-08	A 252 02	13.12.2017	1/26
Fasader tomannsboliger - Hus 1-8	A 251 03	12.02.2018	5/12
Skjema trappehus	A 401 01	12.02.2018	5/13
Som bygget kart			18/7
Landskapsplan	L_101	29.10.2019	18/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
JEGERVEIEN BOLIGUTVIKLING AS, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO, tg@solon.no

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jegerveien 7A
Gnr. 41 Bnr. 128 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-23-0367

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater