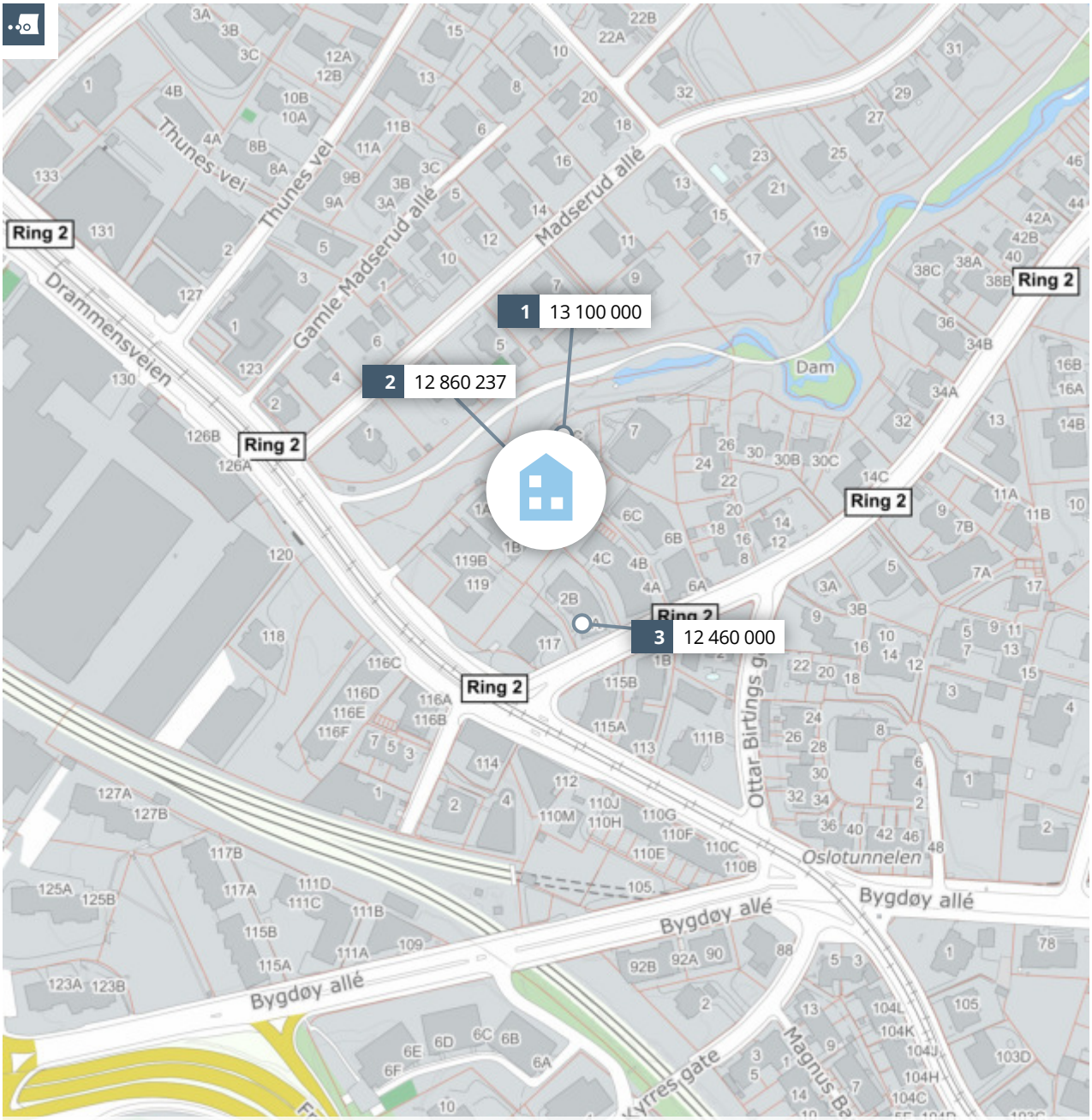
INGAR NILSENS VEI 3B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsberetning 2024
Referat årsmøtet 2025
Vedlikeholds oversikt
Budsjett 2025
Årsregnskap 2024
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest - Nybygg - 1961
Original byggetegning
Rehab. to våtrom - Ferdigattest - 2013
Varsel om begrenset høring -
Områderegulering Skøyen
Varsel om oppstart av planarbeid
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INGAR NILSENS VEI 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.04.2025

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: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ingar Nilsens vei 3 B, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 212 BNR 513 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

12 900 000

172 327	13 072 327	96 832
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 693
Formue	58 153
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ingar Nilsens vei 5 C 125 m² 1940 - etg 3 sov				27.08.2024	12 500 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**104 800**
2	Ingar Nilsens vei 3 A 125 m² 1960 3. etg 3 sov				31.10.2024	11 900 000	**12 700 000**	160 237	12 860 237	**102 882**
3	Halvdan Svartes gate 2 A 133 m² 1939 3. etg 2 sov				08.08.2024	12 670 000	**12 460 000**	0	12 460 000	**93 684**

En innholdsrik 5-roms leilighet med svært attraktiv beliggenhet på Frogner. Her har du Frognerparken som nærmeste nabo og store grønne lunger mellom byggene. Planløsningen byr på to store stuer, separat kjøkken, tre soverom og to bad. I tillegg følger det garasjeplass og flere boder. Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket boligområde, samtidig som både Frogner, Skøyen og Bygdøy allé ligger i gangavstand.

Kort fortalt:
- Stor 5-roms selveier
- Sørvendt balkong m. flott utsyn
- Garasjeplass. Sameiet har også gjesteparkering
- 2 stuer m. god takhøyde
- Peis i stuen fra 2014
- Lekkert kjøkken fra 2023
- 2 bad og 3 soverom. Bad fra 2014
- Parkett slipt og behandlet i 2019
- 3 eksterne boder og flere fellesrom
- Pent opparbeidet felles hage

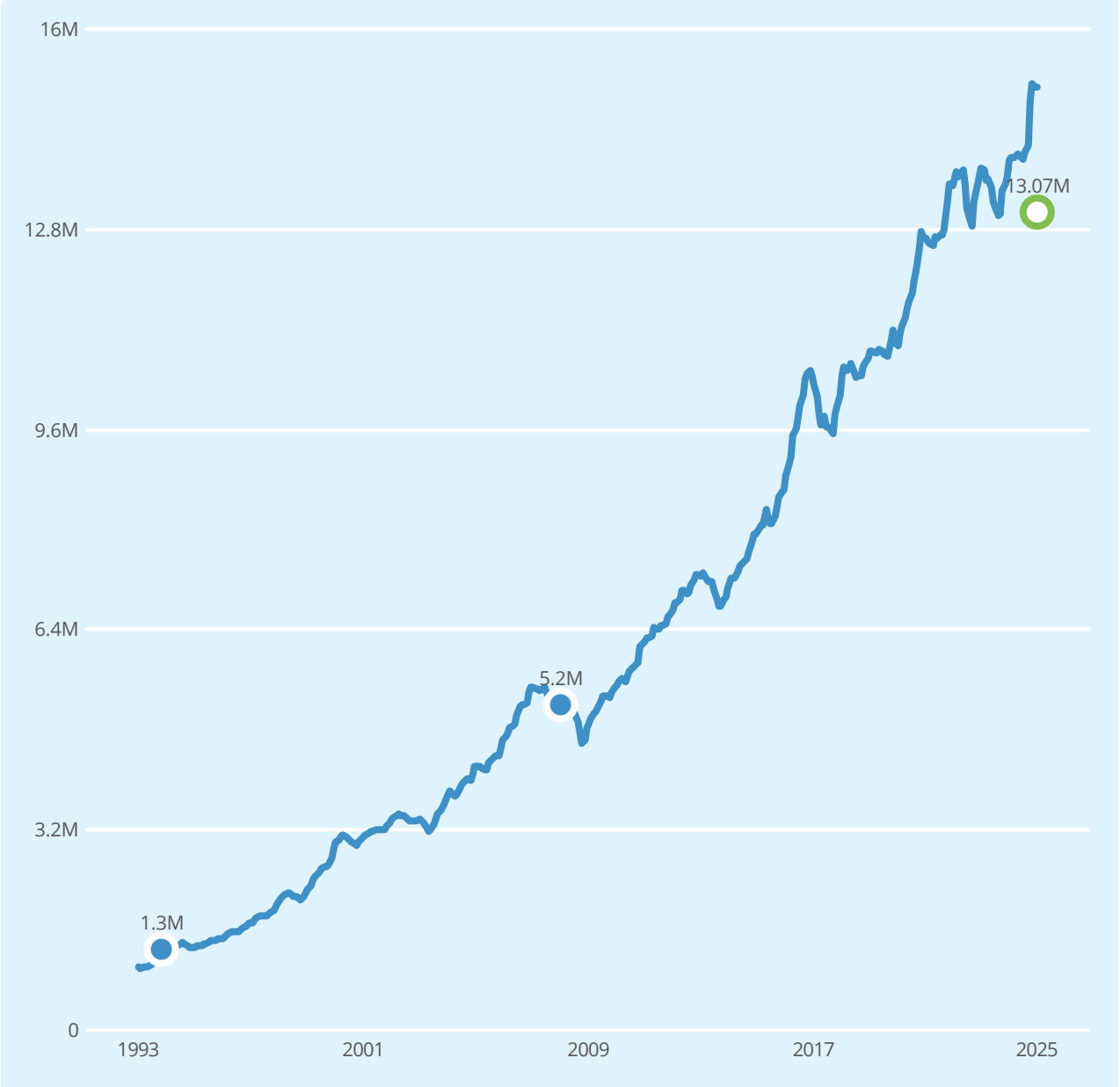
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.2012		05.09.2012	-	3 195 000	-	3 195 000	2
05.03.2008		05.03.2008	-	5 200 000	-	5 200 000	
25.11.1993		25.11.1993	-	1 300 000	-	1 300 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

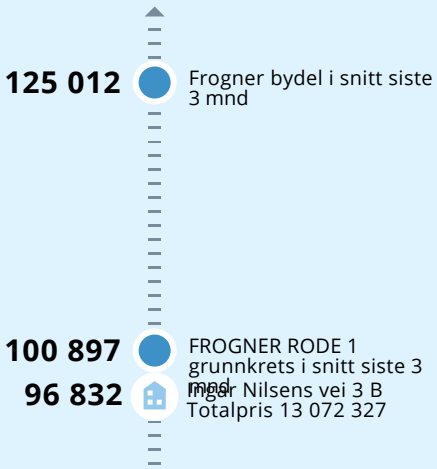


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ingar Nilsens vei 3 B, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 513, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 05.03.2024 **Rapportdato:** 10.09.2024 **Oppdragsnr.:** 14757-1653 **Referansenummer:** AS6365

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1960. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige teglsteinsforblending. Valmtak tekket med skifer. Tak lagt om i 2023 (info fra eier).

Malte trevinduer (teak) med 3-lags glass datert 1981.

Eldre, entrédør fra ukjent år.
Balkongdør i teak med dobbelt glass.

Sørvestvendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av smijern. Overbygget av overliggende balkong. Markise.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,58 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peis fra 2014.

Innerdører: Malte slagdører. Tofløyet dør med glassfelt mot stue. Tofløyet skyvedør med glassfelt mot stue. Malte, slagdører.

Oppvarming:
Radiatorer
Elektrisk gulvvarme baderom.

Garderobeskap i hovedsoverom.
Plassbygget garderobeskap ett soverom.
Plassbygget garderobeskap i entré.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Baderom oppgradert i 2014.
Baderom med adkomst fra entré.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Bad
Baderom oppgradert i 2014.
Baderom med adkomst fra soverom.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er induksjonstopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Quooker er installert. Kjøleskap og fryseskap i nisje. Oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk antatt til felles kanal.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har plastrør.
Fordelerstokk over tak ved luke på lite bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med ventiler i yttervegg.

Eldre radiatorer og røropplegg.

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

Brannslukningsapparat 6 Kg (2018). Røykvarslere er installert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

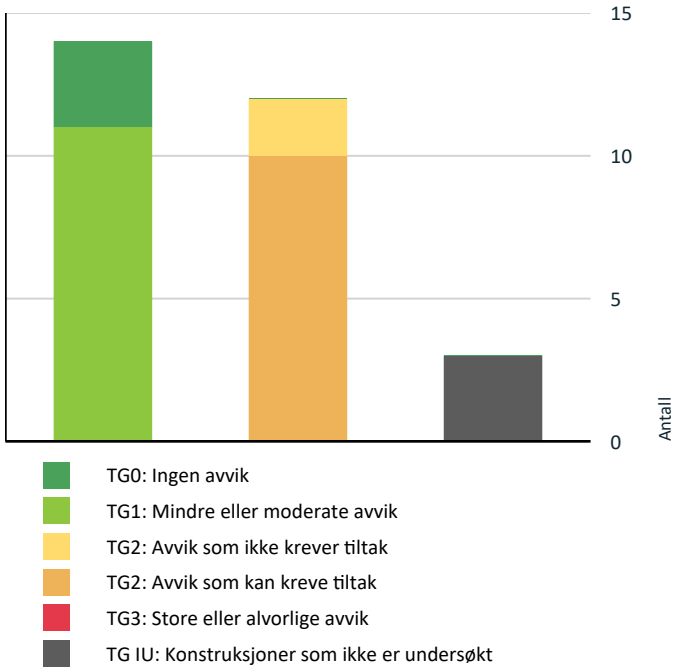
Selveierleilighet

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

Merknad: spisestue og stue er adskilt med vegg med skyvedører. Dette var opprinnelig ett stort rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

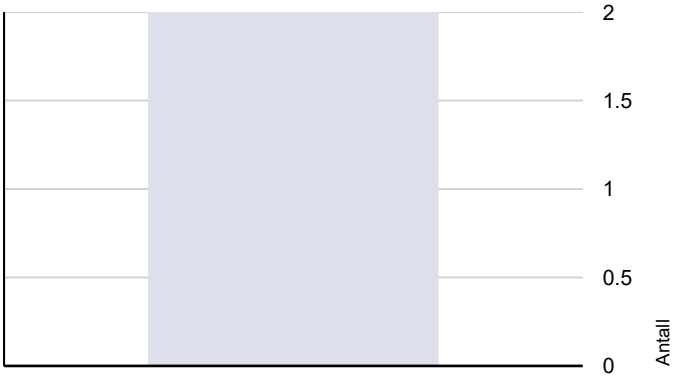
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Forretningsførerinformasjon er ikke fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer (teak) med 3-lags glass datert 1981. Oljet utvendig, malt innvendig.
Vinduene er utvendig vedlikeholdt (pusset/ oljet) i regi av sameiet i 2019/2020 iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.
Pga. alder må det påregnes utskiftninger på noe sikt.

TG 2 Dører

Eldre, entrédør fra ukjent år.
Balkongdør i teak med dobbelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig brannklassifisering av entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering av entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av smijern. Overbygget av overliggende balkong. Markise.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater, tapet. (parkett i spisestue, stue og stue slipt i 2019)
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,58 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Eldre parkettgulv med noe bruksslitasje. Stedvis noe knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av [peisestue] registreres det et høydeavvik på ca. [15] mm over hele rommet og ca. [15] mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av [hovedsoverom] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [8] mm over 2 meter.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: http://geo.ngu.no/kart/radon/)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peis fra 2017.

Eier er ikke kjent med eventuell rehabilitering av pipeløpet, men det har vært utført rehabilitering av av pipe over tak i 2023. Info fra eier.

Eier opplyser om tilsyn uten anmerkninger. Dokumentasjon er ikke fremvist.
Tilstandsgrad på installasjoner og observerbare flater i leiligheten. Felles pipeløp og installasjoner er ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte slagdører. Tofløyet dør med glassfelt mot stue.
Tofløyet skyvedør med glassfelt mot stue.
Malte, slagdører.

Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppgradert i 2014.
Baderom med adkomst fra soverom.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av utførelse. Det foreligger ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran. Banemembran synlig ført til klemring i sluk.
Tilstandsgrad på bakgrunn av alder. Dokumentasjon for utførelse er ikke fremvist.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Drenering må etableres for å få TG1.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. På bakgrunn av undersøkelser på stedet og med bakgrunn i byggets beskaffenhet antas vegger mot baderom å være av mur rundt det hele og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er mulig.

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppgradert i 2014.
Baderom med adkomst fra entré.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av utførelse. Det foreligger ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

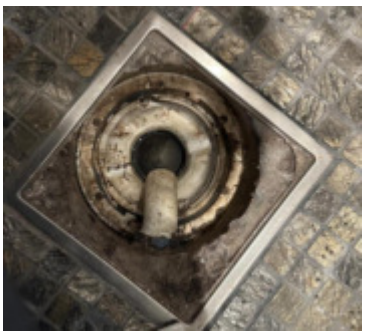
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran. Banemembran synlig ført til klemring i sluk.
Tilstandsgrad på bakgrunn av alder. Dokumentasjon for utførelse er ikke fremvist.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt.
Drenering må etableres for å få TG1.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. På bakgrunn av undersøkelser på stedet og med bakgrunn i byggets beskaffenhet antas vegger mot baderom å være av mur rundt det hele og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er induksjonstopp, stekeovn, dampovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Quooker er installert. Kjøleskap og fryseskap i nisje. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

Merknad: det er ikke kjent om løsningen er godkjent i sameiet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har plastrør. Røropplegget oppfyller ikke kravene til rør i rør-system.
Fordelerstokk over tak ved luke på lite bad.
Stoppekraner ved fordelerstokk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekraner med lite tilgjengelighet. Ikke testet pga. vanskelig adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekraner bør sjekkes og gjøres med tilgjengelig.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanal for naturlig avtrekk fra kjøkken er ikke synlig på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral og varmtvann

Sentralfyr med bergvarme. Bergvarme fra 2017 (info fra eier).
Felles opplegg for varmtvann. Anlegget er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trapperom. Automatsikringer.

TG2: manglende, komplett dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent.
   Sikringsskap oppgradert 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for: div. arbeider kjøkken. 2023
   Det er fremlagt samsvarserklæring for: bad og sikringsskap" 2012

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det opplyses at sikringen for kjøkken kan gå ved høy belastning.
   Det står i samsvarserklæringen at det ikke er tilstrekkelig kurser til kjøkken.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.
    Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Generell kommentar

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg (2018). Røykvarslere er installert.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

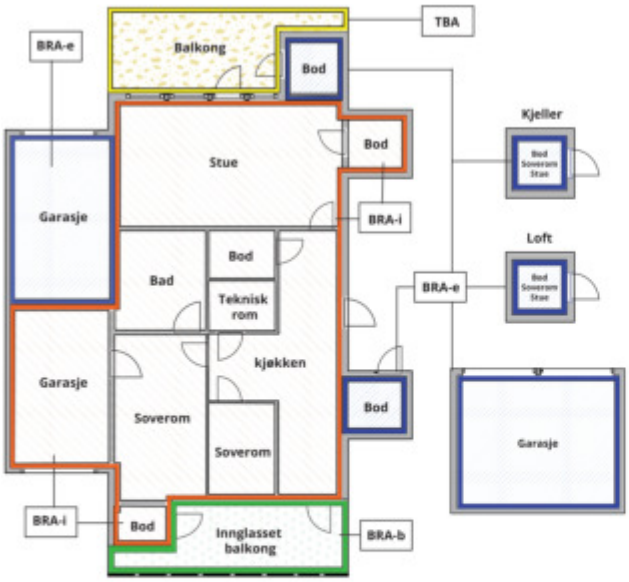
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	135			135	4
1. etasje		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**135**	**6**			**4**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad, Kjøkken , Stue , Stue 2		
1. etasje		Bod	
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Leiligheten ligger i det som oppleves som byggets 3. etasje. Leiligheten har leilighetsnummer H0201.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Bod 1. etasje 1: ca. 3 m².
Kjellerbod 1: ca. 2 m²
Kjellerbod 2: ca. 1 m²

I tillegg tilkommer et skap på ca. 0,9 m² i felles kjølerom samt plass til fryser/kjøleskap i felles rom.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Parkeringsplass med plass til én bil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Merknad: spisestue og stue er adskilt med vegg med skyvedører. Dette var opprinnelig ett stort rom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen merking for brannklassifisering av entrédør.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken 2023: Dok. med ordrebekreftelse og faktura for el-arbeider.
Sliping av gulv 2019: Dok. med faktura.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	135	0

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Hildegunde Rosel Kronstad	Rekvirent
	Jon Aulie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	513		9	1161 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Ingar Nilsens vei 3 B

Hjemmelshaver
Kronstad Hildegunde Rosel, Aulie Jon

Kommentar

Eierandel
263 / 2215

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Bolig m.tilh. anlegg (kilde: Oslo kommune planinnsyn online)

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med adkomst, plen og beplanting ellers.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Parkeringsplass med plass til én bil i felles garasjeanlegg. Plass påvist av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AS6365

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240107

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Aulie	Hildegunde Rosel Kronstad

Gateadresse
Ingar Nilsens vei 3B

Poststed	Postnr
Oslo	0268

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81787915

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

Document reference: 159240107

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	org nr 987922 184MVA Foretaksregisteret
Arbeid utført av	TAO-POL AS

Filer

ferdigattest badene.pdf | Faktura membran bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert med Arkitekt Barbara C Hasenmüller som prosjektleder org nr NO 990313547 .

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet er byggemeldt Oslo Kommune Plan og Bygg, og godkjent av samme etat etter ferdigstillelse 8 april 2013.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Simtek VVS LTD or nr 9914 00 168
Arbeid utført av	Rørlegger Douglas

Filer

Faktura rørlegger.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak er tettet og ubetydelig vannintregning i garasje er under kontroll. Vurderes fortløpende.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ett tilfelle av Melmøll, som er bekjempet og er historie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og kjøkken.
Arbeid utført av	VITO ELEKTROSERVICE AS org. nr 984612982

Filer

ELK - Samsvarserklæring.pdf | ELK - Sluttkontroll .pdf

Document reference: 159240107

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegget har vært jevnlig kontrollert (IKT Elektro) i forbindelse med at vi har installert, el-lader, nye lamper i fellesrom og i forbindelse med kapasitets utvidelser hos enkelte sameiere. Dessuten har vi for tiden et løpende prosjekt hvor vi vurderer utvidelse av el kapasiteten i sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladestasjon for seksjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Filer

Tankrens og plombering av tank.pdf

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lund Vedlikehold AS, org. nr: 921 432 925, la i 2023 nytt tak i A oppgangen. Alt råte-materiale ble fjernet og erstattet med nytt treverk og alle skadde heller erstattet med nye, og gulvet i rå-loftet ble etterisolert med 30 cm isolasjon.

Arbeid utført av: Lund

Filer

Kontrakt med Lund Vedlikehold AS.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Til leiligheten hører en prata andel av tre utleieleiligheter .

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjon 1 og seksjon 3 er godkjent for næring, seksjon 2 er godkjent for boligformål. Sameiet søker nå bruksendring av seksjon 3, fra næring til bolig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240107

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret i sameiet har gjennomført radon målinger for kjeller og førtes etasje. Det ble påvist for høye verdier, så kjeller gulvet under bo-seksjoner i første etasje ble malt med radon tett maling. Nye målinger etter maler-arbeidet er gjennomført som viste verdier under maksimum krav til utleie. 200 Bq/m3.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: ca 50, husker ikke helt.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur er for noen år siden oppdaget i en leilighet i A oppgangen. Problemet er løst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240107

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159240107

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Aulie	2fc78dfb5361bdb3dda4694dfcfbdc827ab378cd	05.04.2025 17:47:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hildegunde Kronstad	6360871b58c06605ae47db180f550b8483c45d48	05.04.2025 17:52:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

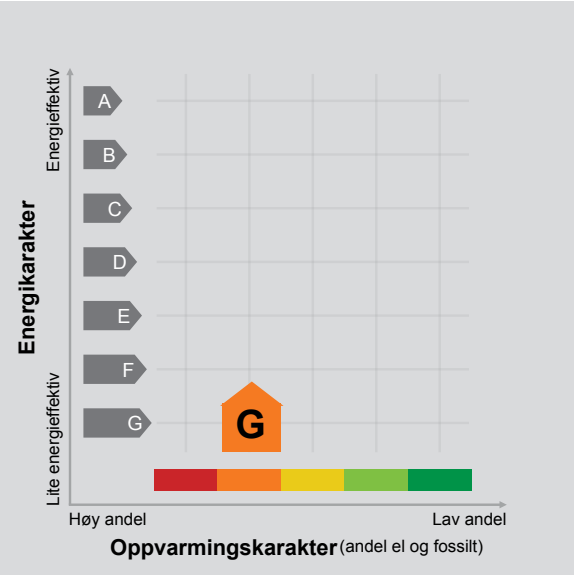
Document reference: 159240107

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ingar Nilsens vei 3B
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	513
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80501692
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-101404
Dato	02.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERBREV

PRIVATMEGLEREN

Sameiet Ingar Nilsens vei 3 A
v/ Jon Aulie

jonaulie@online.no

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
159-24-0107	Sigrid Øvrum	46 45 17 15	03.04.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Ingar Nilsens vei 3 A

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Ingar Nilsens vei 3B, 0268 Oslo
Hjemmelshaver(e): Jon Aulie / Hildegunde Rosel Kronstad
Eiendom: Gnr. 212 Bnr. 513 Snr. 9 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler/ Partner Sigrid Øvrum

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 212 Bnr. 513 Snr. 9 i Oslo kommune
Adresse: Ingar Nilsens vei 3B, 0268 Oslo
Onr. 159-24-0107

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4 693 kr

Felleskostnader inkluderer Telia Flex abonnement, oppvarming, varmtvann

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 kr pr 03.04.2025

Forsikret i Gjensidige Polisenr 58416177 Forfall Månedlig Betalt Ja

Andel fellesgjeld kr. 172 327 pr 31.12.2024
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo 1 313 089 kr pr 31.12.2024
Lånetype Nedbetalingslån m flytende rente Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 6,9 % pr 31.12.2024
Dato siste termin 30.04.2033

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 58 153 kr pr 31.12.2024
Total formue kr. 443 188 kr pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Utskiftning av 24 stoppekraner over perioden 2025-2027

Nytt låse/inngang-system i begge inngangspartier

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Se separate vedlegg

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	i/a
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3.500 kr ink mva
Innhenting av opplysninger	Kr	inkludert
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer: 7020.05.04907

Styreleder i sameiet

Navn:	Jon Aulie
Adresse:	Ingar Nilsens vei 3B, 0268 Oslo
Telefon:	908 92 156
Fax:	
E-post:	jonaulie@online.no

Send svar til: **sigrid.ovrum@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____Oslo__/__03.04.2025_____

Ann-Sophie Hövelmann_____
Forretningsførers stempel/underskrift

ÅRSBERETNING 2024

Årsberetning 2024

Sameiet Ingar Nilsens vei 3



Årsberetning 2024
Sameiet Ingar Nilsens vei 3

STATUS:

- **2024 har vært et godt driftsår.**
- **Fortsatt er økonomien robust, hovedsakelig grunnet god styring, sikre inntekter fra sameiere og fra sameiets tre utleieobjekter, samt betydelige innskudd fra alle sameierne.**
- **Vedtatte prosjekter ble gjennomført stort sett etter plan og budsjett.**

STYRET:

Siden sameiets årsmøte 27. februar 2024, har sameiets styre bestått av Jon Aulie (formann) og Ann Sophie Hövelmann. Ann-Sophie Høvelmann har også hatt ansvar for sameiets økonomi. De viktigste oppgavene for styret har vært årsmøtet, prosjekter og ikke minst bruksendring av Seksjon 3.

ØKONOMIEN har vært sterk gjennom hele året.
Vårt lån i DNB lyder pr 31/12 2024: 1 313 089 mot NOK 1 426 182 i 2023 (-113 093). Rentekostnaden var kr 101 330 opp fra 79 116 i 2023.

Innleid hjelp og service i 2024:

	FAKTISK 2024	
DRIFTSUTGIFTER		
Gressklipping	-15 890	
Trappevask/renhold	-7 784	
Vintertjenester	-	Leietaker får fratrekk i husleie
Regnskap	-40 345	Herav Regnskapshuset: 10.065
Kontorhold	-8 118	
Styrehonorarer	-26 981	
Arkitekt Gunnar Kind AS	-68 723	
Kontingent - Huseiernes Landsforbund	-2 130	
Frakt søppel	-1 500	
Sum driftskostnader	**-171 470**	

Årsmøtet:

Ble arrangert tirsdag 27. februar 2024. Styrets forslag til årsmelding og regnskap ble godkjent, samt styrets forslag til styresammensetning for det nye året.

STATUS PROSJEKTER/VEDLIKEHOLDSOPPGAVER:

Bruksendring for seksjon 3.

Arkitekt Gunnar Kind har analysert «bo-tilstanden» til seksjon 3 og jobbet frem en søknad til Kommunen, som ble levert inn pr 12. desember. Kostnaden i 2024 ble kr 68 723, mens totalt budsjettert kostnad er ca. det dobbelte.

Både nye lamper i fellesarealene og nye låser, samt el-lading for biler:

På julemøtet 7. desember 2024 ble følgende besluttet:

- Kr 50 000 av årets overskuddslikviditet vil benyttetes til vedlikehold i 2025.
- Det ble godkjent å benytte sameiernes tilskudd på kr 150 000, ink. mva, til belysning og røkvarslere i fellesarealene.
- Videre godkjente møtet å benytte 67 955 til infrastruktur/el-bil-lading i garasjen hvor halvparten av kostnadene er godkjent dekket av Oslo Kommune.
- Det skal monteres 6 ladestasjoner hvor hver enkelt sameier skal dekke en egenandel på kr 16 500.
- Sameiets budsjett for 2025 ble godkjent.

Vannlekkasje i garasjeveggen ved plassen til Richard:

Det renner fortsatt noe vann så lekkasjen er fortsatt ikke stoppet. Sammen med Lund Vedlikehold AS ble hele garasjeanlegget besiktiget i 2023. Konklusjonen ble at det må graves en ny passasje for vannet, noe styret har utsatt inntil videre. Størrelsen på sprekken i veggen hvor vannet til tider siver inn i garasjen, er stabil og det har i løpet av 2024 kommet lite vann inn i garasjen. Marit tok på seg oppgaven med å sjekke tilstanden og melde endringer til styret.

Taket i B oppgangen. Under høstdugnaden ble det gjennomført en befaring av taket i B oppgangen, og det ble notert at det ikke er synlige lekkasjer, bortsett fra rundt takluken, eller råte. Lekkasjene rundt takluken er forsøkt tettet av Gunnvald. Styret følge tilstanden på taket i B oppgangen.

Erstatte gamle stengekraner for vann til alle radiatorer etc, er utsatt inntil videre. Dog bør dette arbeidet intensiveres, da flere kraner er modne for utskifting.

Jordvarme:
Jordvarmeanlegget har virket tilfredsstillende i 2024, bortsett fra et større stopp under jule- og nyttår feiringen 2023/24. Det er påvist vannlekkasje i varmtvannstankene og særdeles høy temperatur på den ene varmtvanns berederen. En revidert service/sikkerhetsplan er utarbeidet og ligger hos ETAB klar til undertegning. Styret har i løpet av året forsøkt å styre anlegget slik at alle leiligheter skal oppnå en stabil temperatur på 21 grader uten at elektrokjelen kobles inn. Når utetemperatur er under 10 kuldegrader, må alltid elektrokjelen kobles inn.

Dugnader:
Det er avholdt 2 dugnader i løpet av året, en 14. mai og en 23. september. Styrets liste over dugnadsoppgaver ble gjennomført, hvor sjekk av alle brannslukningsapparater og røkvarslere er viktig. Det ble oppdaget at enkelte røkvarslerne er defekte og besluttet erstattet av mer moderne varslere som kommuniserer med hverandre.

Hagen:
Bygårdsservice har vært flinke til å klippe gresset. I avtalen inngår klipp av plenen 21 ganger i løpet av sommeren. Hver fredag i høysesongen og annen hver fredag i den del av sommeren hvor gresset ikke vokser fullt så raskt. Styrets oppfordring har medført at flere har deltatt i hagearbeidet i året som har gått. Vi takker alle ivrige sjeler for innsatsen.

Nye sameiere:
Heidi Aase og Christian Fekete har overtatt leiligheten til Vera.
Richard Olander og Eleni Kartalias har overtatt leiligheten til Marit og Egon.
Vi ønsker alle de nye sameiere velkommen til oss.

Styret har som mål å informere sameiet fra styremøter og andre viktige møter. Styret føler at årsmøtet, sameiermøtene, dugnader og julebord har blitt benyttet til diskusjon av store og små ting som har med driften av eiendommen å gjøre, slik at alle som vil, blir informert, og ikke minst får anledning til å delta aktivt i alle viktige beslutninger.

Styret i Sameiet Ingar Nilsens vei 3, 19.mars 2025.

Jon Aulie Ann-Sophie Hövelmann

REFERAT ÅRSMØTET 2025

REFERAT FRA ÅRSMØTET 2026, SAMEIET INGAR NILSENS VEI 3
Tid: lørdag 29. mars 2025 kl. 15-17.
Sted: Seksjon 9, Ingar Nilsens vei 3.
Til stede: Elisabeth Hancke, Hille Kronstad, Jon Aulie, Ann-Sophie Hövelmann, Richard Olander, Kari Henningsmoen, Heidi Aase og Christian Fekete.
Representert ved fullmakt: Kjell Tangen, Bodil Rafner og Edith Halvorsen (muntlig).

1. Innkalling, agenda og møtet ble godkjent. Jon ble valgt til å lede møtet, Hille til å skrive protokoll og Lillebeth til å undertegne protokollen.

2. Styrets årsberetning for 2024 ble godkjent.

3. Regnskap og resultat for 2024 ble godkjent.

4. Budsjett for 2025 ble godkjent på det ekstraordinære møte 7. desember 2024, delt ut til info.

5. Følgende styre ble valgt; Jon Aulie som formann og Ann Sophie Hövelmann styremedlem med spesielt ansvar for sameiets regnskap. Årsmøtet besluttet at alle sameiere må bidra for å lette arbeidspresset til styret. Blant annet vil Hille ta over ansvaret for utleie-leilighetene og Bodil vil bidra med juridisk støtte. Øvrige sameiere ble oppfordret til å melde seg når nye oppgaver blir besluttet.

6. Under «Innkomne forslag fra sameiere»
   Ingen forslag er kommet inn.

7. Vårdugnad 30. april, kl 16.00.

8. Bruksendring seksjon 3;
   På grunn av at seksjon 3 ligger delvis i grunnen, kreves en enkel utreding av leirrasfare, kr 35 000, som også omfatter en befaring (kr 7000). I tillegg må det forklares at badet i seksjon 3 er originalt og at det i nyere tid ikke er gjennomført noen form for oppgraderinger. Gunnar setter alt sammen i en endelig rapport til Plan og Bygg, ca kr 15 000. Dette gir et budsjett på kr 50 000 i 2025, som årsmøtet besluttet å bevilge.

9. Stengekraner
   Det ble besluttet å erstatte 24 stengekraner i kjelleren med nye. Dette skal gjennomføres i løpet av tre år, som betyr at 8 kraner byttes ut i løpet av 2025 (andre halvår). Kostnad ca kr 3 000 pr/stykk, gir en kostnad på kr 24 000 pluss mva per år. Denne kostnaden finansieres, i 9 like store deler, av sameiere.

10. Nytt låse/inngang-system i begge inngangspartier.
    Det ble besluttet å utrede forskjellige alternativer i løpet av året, med igangsetting i løpet av 2026.

11. Nye inngangsdører til leilighetene. Det det skal være frivillig å bytte inngangsdører til sin egen leilighet. Alle sameier skal bytte til samme dør/leverandør og dekke kostnaden, inklusive montering.

12. Forslag til vedtektsendringer:
    Vedtektenes punkt 2.3 «Seksjonseierens disposisjonsrett» ble besluttet endret til:
    «Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette

eller leie ut sin egen seksjon. Utleieperioden skal være minimum på 6 måneder og utleieforholdet skal også omfatte garasjen. Styret skal godkjenne nye seksjonseiere, eller leietagere av en seksjon, som fortrinnsvis skal være privatpersoner. Seksjonseieren har enerett til å benytte sin bruksenhet, inklusive boder og garasjeplass til det de er beregnet til. Seksjonseieren disponerer sin egen garasjeplass til fri benyttelse. Både bil og andre eiendeler skal alltid plasseres innenfor de gule strekene/tilstøtende vegg/vegger.

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, men årsmøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig og unødvendig måte. Styret skal samtykke skriftlig dersom det ønskes å drive noen form for næringsvirksomhet i sin seksjon. Boder, garasjeplass, fryserom eller kjølerom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er beregnet til.

Oppussingsarbeider i den enkelte seksjon som medfører støy og hyppig tilgang til bygget av eksterne håndverkere, skal skriftlig varsles styret i forkant. Berørte naboer skal også varsles. Det er ikke tillatt å bore hull i yttervegger for endring av ventilasjon eller montering av varmepumpe/aircondition, eller endre vinduer eller ytterdører. Det skal i forkant søkes om styrets og evnt. kommunens tillatelse til arbeider som medfører at en branncelle brytes, f.eks. bytte av sluk, eller at arbeidet vil omfatte inngrep i fellesarealene. Det skal ikke foretas endringer i bærevegger eller bærebjelker uten kommunens tillatelse. Søknad om dette skal i forkant forelegges skriftlig for styret.

Styret vil ikke ta ansvar for å anlegge felles ladepunkter ute, hvis ikke årsmøtet ber spesielt om dette.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta og endre husordensregler som beboerne plikter å følge.»

Oslo 2. april 2025,

Jon Aulie/Leder

Elisabeth Hancke/ Sameier

VEDLIKEHOLDS OVERSIKT

VDELIKKEOLDS- OVERSIKT SAMEIET IINGER NILSENS VEI 3

Nummer	TILTAK	ÅR	KOSTNAD
1	Flis legging av inngangspartier og alle oppganger. Mye på dugnad. Senere, ca 2016, ble alle inngangspartier og trappeoppganger malt, både vegger og tak.	Ca 2005	
2	Ny hovedtavle + nye sikringsskap i alle seksjoner	2017/2018	Ca kr 300 000
3	Brannsikre dører installert inn til kjellerinnganger, fyrrom og garasje, etter kontroll og råd fra Brannvesenet.	2016	
4	Berg/jordvame installert. Oljetank ble kondemnert og godkjent, med sertifikat.	2017	Ca 1,5 MNOK
5	Fyrrommet ble pusset opp, nye lamper og alle vegger og gulv ble malt.	2018	70 000
6	Utleieseksjonene 1,2 og 3 er kontinuerlig og tidsmessig pusset opp. Hobbyrom innredet.	2017-2023	Ca 200 000
7	Nye heller ute trapp lang sA og B blokkene.	2022	50 000
8	Utvendig oppussing av alle vinduer med Benar olje og dansk kitt. Alle vinduer er tatt ned på verksted i garasjen, gammelt kitt fjernet og erstattet og oljet.	2019-2020	650 000
9	Oppdatering av Telia abonnement,	2022	
10	Nytt tak over a blokka, samt sjekk/tetting av alle vinduer og fjerning av vekster på vegger.	2023	Ca 3 MNOK
11	Et ny do ble installert i vaskerommet	2023	18 500
12-	Ny garasjeportåpner	2023	15 000
13	Sameiets oljeutskiller ble identifisert, prøver tatt og anlegget ble godkjent av Oslo Kommune		
14	Hagen blir kontinuerlig oppgradert og vedlikeholdt. Målet nå er å få den mest mulig selvgående, blant annet ved å overføre bed til gressplen.	2019-2024	

I 2024 søkes bruksendring for en av utleieseksjonene. En arkitekt er engasjert. Målet er å få levert Oslo Kommune Byggeetaten en søknad innen 14 mai 2024.

Andre fremtidige og viktige vedlikeholdsoppgaver oppgaver i løpet av de neste 5 år er:

1. Tilkobling for El--bil ladning. Her vil sameiet gå for en helhetlig løsning for alle 9 garasjeplasser.
2. Nye lamper med tidsbegrensing i alle oppganger.
3. Nytt døråpner/varsling system.
4. Tak i over Blokk B, forventet innen en 5 års tid,

BUDSJETT 2025

FORSLAG TIL BUDSJETT 2025

DRIFTSINNTEKTER	FAKTISK 2022	BUD 2023	BUD 2024	BUD 2025
Leie fra sameiere	415 187	390 127	429 140	429 140
Leie fra leietagere	432 000	319 200	432 000	432 000
Utbytte fra Gjensidige	5 982	5 000	5 000	6 000
Sum inntekter	**853 169**	**714 327**	**866 140**	**867 140**

DRIFTSUTGIFTER	FAKTISK 2022	BUD 2023	BUD 2024	BUD 2025
Strøm	-158 580	-150 000	-150 000	-155 250
Strøm Elkjelen	-25 000	-15 000	-15 000	-15 525
Telia, tv + bredbånd	-60 886	-66 096	-71 604	-77 116
Renovasjon,vann+avløp	-58 548	-77 626	-77 626	-93 158
Forsikring Gjensidige	-60 446	-63 768	-63 768	-67 428
Eiendomsskatt utleieseksjon	-2 384	-2 384	-2 384	-2 940
Hage	-6 000	-5 000	-5 000	-5 175
Gressklipping	-15 269	-14 000	-14 700	-16 560
Snømåking	0	-25 875	-27 169	-12 000
Trappevask/renhold	-16 674	-29 600	-31 080	-15 525
Regnskap inkl lisens Tripletex	-20 900	-43 525	-37 500	-34 140
Kontorhold	-11 321	-5 000	-10 000	-10 000
Dugnad/tilstelninger	-5 526	-5 000	-5 250	-5 000
Styrehonorarer	-7 520	-3 000	-26 981	-26 981
Nettbank gebyr	-2 271	-2 544	-2 500	-3 500
Inventar - Vaskemaskin	-8 162	0	0	0
Vedlikehold	-39 346	0	-40 000	-50 000
Konsulent - Steinar	-110 362	0	0	0
Kontingent - Huseiernes Landsforbund	-1 890	0	-2 000	-2 277
Sum driftskostnader	**-611 085**	**-508 418**	**-582 561**	**-592 575**
Driftsresultat	**242 084**	**205 909**	**283 578**	**274 565**
Renter+avdrag til DNB - 1,5 mkr fellesgjeld	-23 397	-184 540	-250 000	-220 000
Resultat etter finans og avdrag	**218 687**	**21 369**	**33 578**	**54 565**

ÅRSREGNSKAP 2024

Sameiet Ingar Nilsens vei 3

Årsregnskap pr 31.12.2024

* **Resultatregnskap**
* **Balanse**



Resultatregnskap

Sameiet Ingar Nilsens vei 3

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Leieinntekter	429 656	331 020
Husleie sameiere	442 000	408 323
Andre driftsinntekter	160 244	0
Sum driftsinntekter	**1 031 900**	**739 343**
Kommunale avgifter	-90 008	-90 244
Strøm	-151 975	-154 642
Telia	-75 677	-64 638
Innleide tjenester	-163 224	-338 935
Vedlikehold	-37 534	-2 453 387
Administrasjonskostnader	-22 701	-20 184
Forsikring	-64 917	-56 422
Andre driftskostnader	0	-12 230
Sum driftskostnader	**-606 035**	**-3 190 682**
Driftsresultat	**425 865**	**-2 451 339**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Rentekostnad	-101 330	-79 116
Annen rentekost	0	-3 313
Andre finanskostnader	-4 056	-3 694
Netto finansresultat	**-105 386**	**-86 123**
Resultat før skattekostnad	**320 479**	**-2 537 462**
ÅRSRESULTAT	**320 479**	**-2 537 462**
OVERFØRINGER		
Overført til/ fra (-) annen egenkapital	320 479	-2 537 462
Sum overføringer	**320 479**	**-2 537 462**

Balanse

Sameiet Ingar Nilsens vei 3

EIENDELER	2024	2023
Omløpsmidler		
Forskuddsbetalte utgifter	12 417	12 417
Sum fordringer	**12 417**	**12 417**
Likvider	443 188	246 113
Sum omløpsmidler	**455 606**	**258 530**
SUM EIENDELER	**455 606**	**258 530**

EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	-888 603	-1 209 082
Sum opptjent egenkapital	**-888 603**	**-1 209 082**
Sum egenkapital	**-888 603**	**-1 209 082**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 313 089	1 426 182
Sum langsiktig gjeld	**1 313 089**	**1 426 182**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6 370	34 430
Annen kortsiktig gjeld	24 750	7 000
Sum kortsiktig gjeld	**31 120**	**41 430**
Sum gjeld	**1 344 209**	**1 467 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**455 606**	**258 530**

Oslo, xx. februar 2025

Jon Aulie - Styreleder

Ann-Sophie Hövelmann - Styremedlem

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Sameiet Ingar Nilsens vei 3
Godkjent på sameiermøte 27. februar 2024

1. Ytre- og indre fellesarealer skal holdes ryddige. Søl omkring utvendige avfallsbeholdere skal unngås. Innvendige og utvendige inngangspartier, trappeoppgang og fellesrom skal holdes fri for gjenstander slikt som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler og ski må plasseres i fellesboden beregnet til dette. Barnevogner får fast plassering etter avtale med styret.

2. Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

3. Alle inngangsdører og garasjeporten, samt innvendige dører inn til fellesrom og mellom A- og B-oppgangen holdes låst til enhver tid.

4. Vinduene i oppgangene lukkes om natten, eller i regn og blåst.

5. Gassgrill kan brukes på balkongene, om det ikke er til sjenanse for andre beboere.

6. Vaskemaskinen i trimrommet er til bruk for leietagere snr 1, 2, og 3. Sameierne kan benytte den om de i spesielle tilfelle har behov for det. Tørkerommet er for alle beboerne. Vask skal tas ned så raskt som mulig, helst etter et døgn.

7. Beboere skal vise hensyn til behov for nattero og ha laveste lydnivå på radio, fjernsyn o.l. mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Større sammenkomster utover kl. 23.00 skal varsles i forkant i god tid i forveien ved oppslag i oppgangene.

8. Balkonger: sameiere er ansvarlig for å holde gulvet på balkongene fri for snø og vann. Eventuelle belegg må kunne puste, dvs. belegget må ikke stenge fuktighet inne. Det samme gjelder taket på balkongene, det må ikke males med fukt-tett maling. Dog, er det tilstrekkelig at enten gulvet eller taket på samme balkong er utildekket, hverken med maling eller fliser.

9. Alle sameiere skal hver høst lufte alle radiatorer.

10. Garasjetaket skal ikke benyttes til soling, leking eller til festlige anledninger.

11. For parkering på sameiets plasser utendørs som skal benyttes av gjester eller beboere, gjelder følgende regler:
    - Parkeringsplassen mellom avfallsbeholderne og lyktestolpen skal ikke benyttes mer enn seks timer.
    - Parkering mer enn seks timer skal foregå på en av våre tre plasser under huset. Maks parkeringstid her er ett døgn.

- Beboerne skal gi gjester en grønn lapp som skal plasseres i frontvinduet som dokumentasjon på parkeringstillatelse. Gjester som ofte er på besøk, kan få
  fast/egen parkeringstillatelse. Parkeringstillatelsene fås ved henvendelse til styret.
- Styret kan tildele en av de tre plassene under huset for en av sameiets leieboere for en fast månedlig leie som fastsettes av styret. Øvrige beboere skal da orienteres om dette.

----- o ----

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET INGAR NILSENS VEI 3.
Vedtatt på årsmøtet den 29. mars 2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Ingar Nilsens vei 3 ble opprettet ved en seksjoneringsbegjæring som ble tinglyst 17. mars 1976. Sameiets eiendom har gårdsnummer 212 og bruksnummer 0513 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr: 971271485**.**

Sameiet består av 9 sameiere og har til formål å ivareta sameiets eiendom og sameiernes fellesinteresser.

Det er 12 boligseksjoner i sameiet alle nummerert fra 1-12.

Seksjon 1-3 er utleie-boligseksjoner. Hver av de ni sameierne eier en pro-rata (eierandel i forhold til sameierbrøken) del av seksjonene 1-3.

De øvrige 9 boligseksjoner eies av sameierne. Hver sameier eier en boligseksjon. Alle er nummerert fra 4-12. Til hver boligseksjon følger det med tre kjellerboder, 1 bod i kjølerom, en plass i fryserom og en garasjeplass, samt en pro-rata eierandel i seksjonene 1-3. Alle boder og garasjeplassen er nummerert i henhold til seksjonsnummer og tilhører seksjonen. Hverken boligseksjoner, boder, garasjeplassen eller noen av seksjonene 1-3 kan selges separat.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten tilhørende gårdsnummer 212 og bruksnummer 0513 i Oslo kommune. Den enkelte eierseksjon kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken er 1/2215.Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av boligseksjonene 1-12, beskrevet under pkt. 1, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner (1-12). Det er ikke lov å dele opp boligseksjoner i flere mindre boenheter.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon. Utleieperioden skal være minimum på 6 måneder og utleieforholdet skal også omfatte garasjen. Styret skal godkjenne nye seksjonseiere, eller leietagere av en seksjon, som fortrinnsvis skal være privatpersoner. Seksjonseieren har enerett til å benytte sin bruksenhet, inklusive boder og garasjeplass til det de er beregnet til. Seksjonseieren disponerer sin egen garasjeplass til fri avbenyttelse. Både bil og andre eiendeler skal alltid plasseres innenfor de gule strekene/tilstøtende vegg/vegger.

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, men årsmøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig og unødvendig måte. Styret skal samtykke skriftlig dersom det ønskes å drive noen form for næringsvirksomhet fra seksjonene eller hvis boder, garasjeplass, fryserom eller kjølerom skal benyttes til andre formål enn det de er beregnet til.

Oppussingsarbeider i den enkelte seksjon som medfører støy og hyppig tilgang til bygget av

eksterne håndverkere skal skriftlig varsles styret i forkant. Berørte naboer skal også varsles. Det er ikke tillatt å bore hull i yttervegger for endring av ventilasjon eller montering av varmepumpe/aircondition, eller endre vinduer eller ytterdører. Det skal i forkant søkes om styrets og evnt. kommunens tillatelse til arbeider som medfører at en branncelle brytes, f.eks. bytte av sluk, eller at arbeidet vil omfatte inngrep i fellesarealene. Det skal ikke foretas endringer i bærevegger eller bærebjelker uten kommunens tillatelse. Søknad om dette skal i forkant forelegges skriftlig for styret.

Styret vil ikke ta ansvar for å anlegge felles ladepunkter ute, hvis ikke årsmøtet ber spesielt om dette.

2.4 Dyrehold

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

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med sameiets bebyggelse og tomten tilhørende gårdsnummer 212 og bruksnummer 0513 i Oslo kommune, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier skal betale et a-konto-beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A-konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på bruksenheten, fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår skader og unødige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også boder og garasjeplassen til bruksenheten.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekleding, endring av utvendige farger eller lignende skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Innvendig vedlikehold av vinduer/vinduskarmer og ytterdører.
- inventar som skap, benker, innvendige dører med karmer
- utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat og røkvarslere som alle sameiere plikter å installere.
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- innvendige flater på balkong.
- vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås.
- å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, samt å være informert om og sikre at alle stoppekraner er lett tilgjengelige.
- å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser
- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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.

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.

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

Alle sameiere skal tegne innboforsikring, fortrinnsvis i samme selskap som sameiet benytter.

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

Sameiet, skal sikre at utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, holdes forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt beskrevet i 4.1. 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 alle felles installasjoner i seksjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen krever årsmøtets samtykke og 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. MISLIGHOLD

5.1. 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, 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 slik rett vil styret også inneha om felleskostnader ikke innbetales i henhold til reglementet.

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet innehar den øverste myndigheten i sameiet. Dog, 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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 vedtektenes punkt 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) beslutte årets budsjett
d) velge styremedlemmer. Styremedlem behøver ikke være sameier eller bo i Ingar Nilsens vei 3.

Årsberetning, 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.

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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 og revisor 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 skal være skriftlig. 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.. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. 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 punkt.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver eier-seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning, alternativt saken utsettes,

6.12. 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 navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmakt. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet.

6.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal velge et styre, som skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer, hvorav en kvinne, og 1 varamedlem, *om* ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

7.2. 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.

7.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes etter behov. Ett 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 halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vara har stemme når han/hun går inn i stedet for fast styremedlem. 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, gjerne elektronisk. 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, men vil alltid motta referat fra alle styremøter.

7.4. Styrets oppgaver

Styrets ansvar er å sørge for at vedlikehold og drift av sameiets fellesarealer blir gjennomført i henhold til beslutninger på årsmøtet (handlingsplanen) og godkjent budsjett. Ellers skal styret sikre at forvaltningen av sameiets anliggender hele tiden er i samsvar med gjeldene lover og godkjente vedtekter.

7.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

7.6. 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.

7.7. 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.

8 FORRETNINGSFØRER

8.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en 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.

8.2. 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.

9 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10. 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.

------ o -----

FERDIGATTEST - NYBYGG - 1961

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

KOPI

Oslo, den

23. januar 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Ingar Nilsens vei 3

Journalnr.

58/3428/HE

Arbeidsnr.

Bygningsnr.

Rekkeblokk

12/12-61.

Byggherre

Johan L. Vister A/S, Kr. Ædes gt. 8-10, Oslo.

Ansvarshavende

Johan L. Vister, byggmester,

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

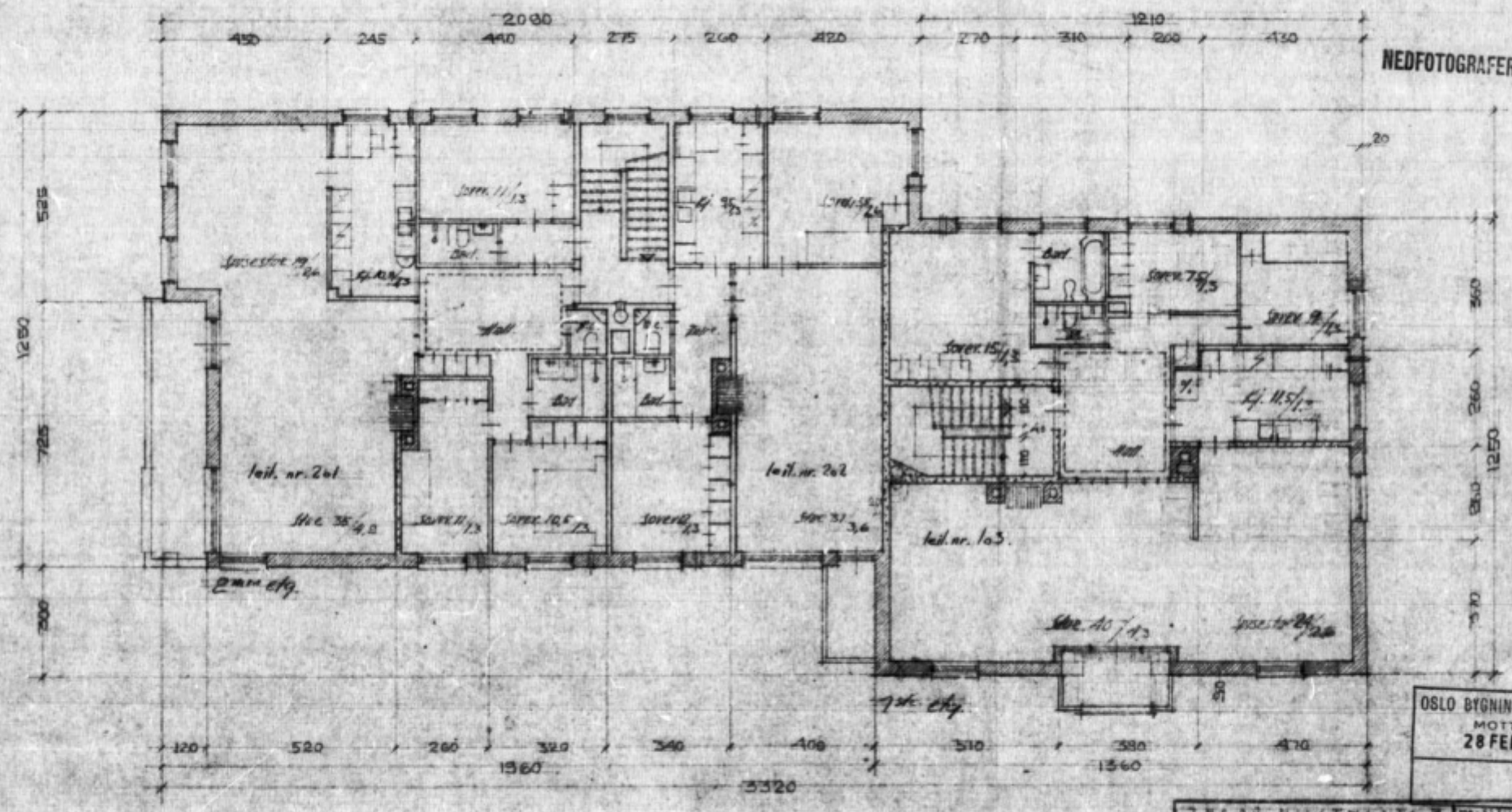
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000 10-60 R. A.

ORIGINAL BYGGETEGNING

INGAR NILSENS VEI NR. 3.

Plan 2.etg. - 7.etg.



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

34

OSLO BYGNINGS:
MOTTAT
28 FEB 195y

INGAR NILSENS VEI 3	M. 1:100	TEGN. O.P.
Plan 2.etg. - 7.etg.		ARK. 1001
		BL. NR. 25
TORP & TORP ARKITEKTER MNAL. OSLO		DATO 3/6-58

REHAB. TO VÄTROM - FERDIGATTEST - 2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Simtek VVS LTD
Steinborgveien 39 B
0678 OSLO

Dato: 08.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201200853-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INGAR NILSENS VEI 3B	Eiendom:	212/513/0/0
Tiltakshaver:	Jon Aulie	Adresse:	Ingar Nilsens vei 3 B, 0268 OSLO
Søker:	Simtek VVS LTD	Adresse:	Steinborgveien 39 B, 0678 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - INGAR NILSENS VEI 3 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.04.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Jon Aulie, Ingar Nilsens vei 3 B, 0268 OSLO, jonauli@online.no

VARSEL OM BEGRENSET HØRING

Berørte hjemmelshavere med mer

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.01.2021
	201414412 - 1078 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elin Tverås	

Områderegulering for Skøyen: Vi har gjort endringer i planforslaget, og ønsker nå deres innspill

Områderegulering for Skøyen var på høring i 2019/2020. Etter dette har Plan- og bygningsetaten gjort endringer i planforslaget, og det er disse endringene vi nå ønsker innspill på.

Perioden for denne begrensede høringen er fra 1. til 22. februar 2021. Send deres innspill på https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2021013846 eller til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Oppgi saksnummer 201414412 i emnefeltet.

Hensikten med områdereguleringen

Oslo kommunes ambisjon er at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling. Områdereguleringen skal sikre en framtidsrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde. Vi styrker den blågrønne strukturen langs elvene og fjorden, og etablerer nye parkområder. Det skal bli færre biler og parkeringsplasser, og området skal bli bedre utnyttet. Kollektivknutepunktet skal styrkes med stasjon for Fornebubanen.

Hva har skjedd til nå?

- Offentlig ettersyn i perioden 12. juni 2017 til 18. september 2017.
- Begrenset høring 26. april 2018 til 6. juni 2018.

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

- Sommeren 2018 ble planen sendt til politisk behandling.
- Før sommeren i 2019 fikk Plan- og bygningsetaten i oppgave å endre planen på konkrete områder.
- Offentlig ettersyn 11. november 2019 til 6. januar 2020. Ved denne høringen var blant annet E18 tatt ut av planen, og rammer for bebyggelsens høyde og utnyttelse var endret.

Hvilke endringer har vi gjort i planen?
Innsigelser: Vi har endret formålet på veisystemet fra E18 frem til rundkjøringen ved Skøyen torg fra torg til vei, og lagt inn byggegrenser på nordsiden av E18. Dette er gjort etter dialog med Statens vegvesen. Statens vegvesen har fortsatt innsigelse til planforslaget.

Tilpasning til mulig ny trasé for Fornebubanen: Områdereguleringen ivaretar nå både gjeldende reguleringsplan for banen og den nye traseen som er under planlegging.

Åpner for påbygg på eksisterende bebyggelse på Thune (S10): Det tillates påbygg på to av de vernede bygningene øst i området. Dette vil tilføre området ny aktivitet og legge til rette for et aktivt byliv i området. Samtidig beholdes stedets identitet og historiske særpreg. Tilbygg på Drammensveien 130, mellom verneverdig bygg og dagens parkeringshus, tillates nå revet. Vi tillater noe større høyde på nybygg i dette området enn i tidligere planforslag.

Angivelse av høyder: Vi har endret omtalen av høyder noe for å tydeliggjøre krav til høyde. Det er fortsatt maks. kotehøyder i reguleringskartet som blir juridisk bindende.

Dokumentasjonskrav: Vi har lagt inn krav til vindsimulering, grunnforhold og avfallshåndtering.

Rekkefølgekrav: Bestemmelsene er endret slik at kravet om opparbeidelse av tiltaket nå inntrer ved rammesøknad. Vi har tatt inn nye rekkefølgekrav for flytting av avfallsløsning og likeretterstasjon i parken P6 ved Hoff, og for opparbeidelse av torget T9 ved Thune.

Andre endringer: Vi har gjort en del mindre endringer i bestemmelser, plankart og illustrasjoner, som følge av høringsuttalelser eller for å gjøre innholdet klarere.

Vi har beskrevet endringene nærmere i et endringsnotat som er tilgjengelig på nett.

Dere kan komme med innspill til de nye endringene i planforslaget innen 22. februar 2021 Gå til https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2021013846 for å se

saken og sende inn bemerkninger. Dere kan også sende oss bemerkninger per brev. Oppgi saksnummeret som referanse om dere henvender dere til oss om denne saken.

Denne høringen gjelder bare de nye endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser bare handler om disse. Bemerkninger som har kommet inn tidligere, vil følge forslaget til politisk behandling.

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett også må sendes innen fristen.

Hva skjer videre i saken?
Etter høringsfristen vil vi behandle alle bemerkninger som har kommet inn, og ta stilling til om vi bør endre planforslaget. Planforslaget med Plan- og bygningsetatens saksfremstilling og alle bemerkningene blir sendt til byrådet for politisk behandling. Vi har dessverre ikke kapasitet til å svare hver enkelt innsender direkte, men vi vurderer alle innspill og tar dem med i den videre saksbehandlingen. Vi vil i stedet lage en tematisk oppsummering av bemerkningene og våre kommentarer.

Når bystyret har fattet endelig vedtak, vil Plan- og bygningsetaten gi skriftlig beskjed til naboer, andre berørte parter og alle som har sendt inn bemerkninger. Vi vil også kunngjøre vedtaket i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider. Det er mulig å klage på vedtaket.

Dere kan følge med på saken i Saksinnsyn www.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Søk på saksnummer 201414412. Planforslaget som forelå ved offentlig ettersyn med nye og reviderte vedlegg, finner dere på 201414412-786. Vi gjør oppmerksom på at saken har mange dokumenter og derfor kan ta noe tid å åpne i Saksinnsyn.

Aktuelt regelverk
Vedtaket om offentlig ettersyn er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Husk å oppgi saksnummer 201414412.

Vennlig hilsen

Torben Skytte - enhetsleder
Harald Øvland - fungerende avdelingsdirektør

avdeling for byutvikling
vest

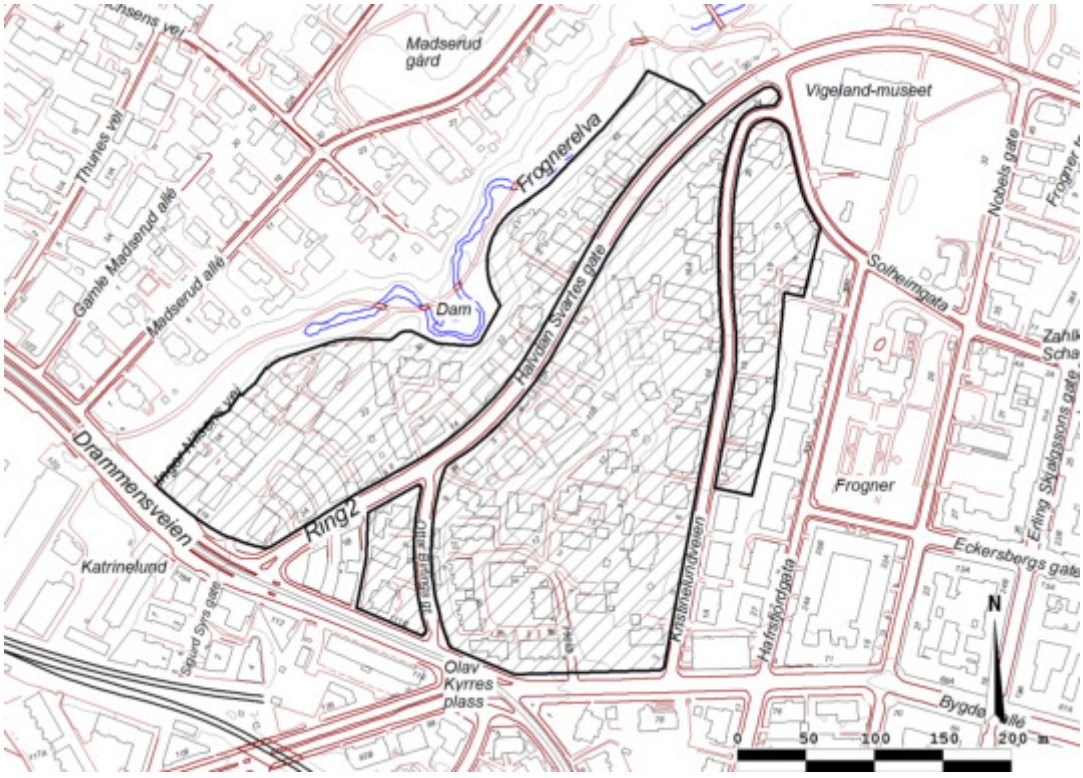
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2023
	202302013 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Camilla Mohr	

Kristinelundveien – Halvdan Svartes gate m.fl. Varsel om oppstart av planarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles med dette oppstart av planarbeid for Kristinelundveien – Halvdan Svartes gate m.fl., gnr. 212 bnr. 534 m.fl. Området er i dag regulert til spesialområde bevaring og bolig / blandet formål.



Figur 1 - Kunngjøringsskisse.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten starter nå arbeidet med å omregulere eiendommene som har adresse til Halvdan Svartes gate, Ingar Nilsens vei, Heia, Kristinelundveien, Ottar Birtings gate og Solheimgata. Disse er vist på kartet over.

Dette brevet sendes alle berørte, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn, før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling.

Hvorfor skal vi omregulere eiendommene?

Bakgrunn for arbeidet er vedtak i bystyret, sak 77/22, 23.03.2022, der Byrådet bes om å sette i gang en prosess for reguleringsendring for reguleringsplan S-3204, vedtatt 14.11.1990. Saken kom opp etter initiativ fra bydelsutvalget på Frogner, som ba om at reguleringsplanen «oppdateres for å sikre og bevare de særpregede verdiene i dette området». Det ble vedtatt midlertidig forbud mot tiltak på tomtene den 08.07.2022. Det vil si at det ikke gis bygge- og deletillatelse innenfor området før ny reguleringsplan er vedtatt.

I tillegg er det tatt med et tilgrensende område ved Ingar Nilsens vei. Den forrige reguleringsplanen for dette området ble opphevet i bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Som følge av det er kulturminnene ikke tilstrekkelig sikret.

Vi vurderer at både de enkelte eiendommene og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende detaljplan ikke ivaretar disse verdiene i stor nok grad. Det er derfor nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og de kulturhistoriske kvalitetene til området.

Hva skjer videre?

I det videre arbeidet skal vi vurdere i hvilken grad det det blir mulig å bygge ut på eiendommene eller ikke. Opparbeidete hageanlegg har hatt vern i gjeldende plan, men verdier knyttet til grønnstruktur og naturmangfold ble i liten grad tatt hensyn til i reguleringsplanen. Dette vil vurderes annerledes i dag, og grønnstrukturen vil vurderes i sammenheng med blant annet Frognerelva.

Har du innspill?

Innspill til planarbeidet og høringsuttalelser til planprogrammet kan sendes Plan- og bygningsetaten innen seks uker fra dette brevet er mottatt.

Plansakens dokumenter er tilgjengelige gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn: http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

Send eventuelle innspill til Plan- og bygningsetaten, postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo eller postmottak@pbe.oslo.kommune.no innen **29.05.2023.**

Innspillet merkes med saksnummer 202302013.

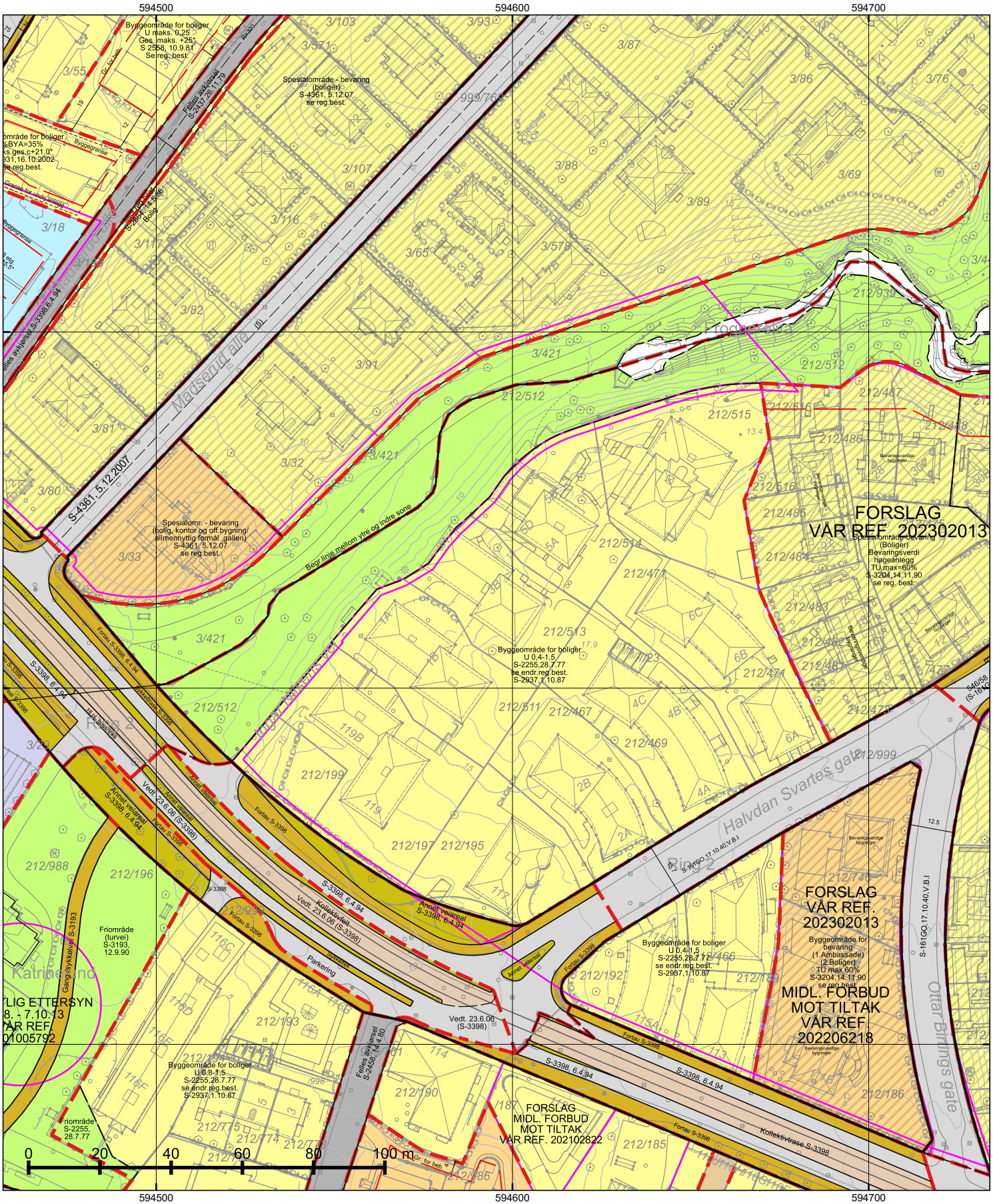
Si din mening: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Camilla Mohr, telefon: 456 58 240, epost: camilla.mohr@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Camilla Mohr - saksbehandler
Ingrid Sletten - enhetsleder
avdeling for byutvikling
vest

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
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-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133695/ 86497058
Adresse: INGAR NILSENS VEI 3B
Gnr/Bnr: 212/513

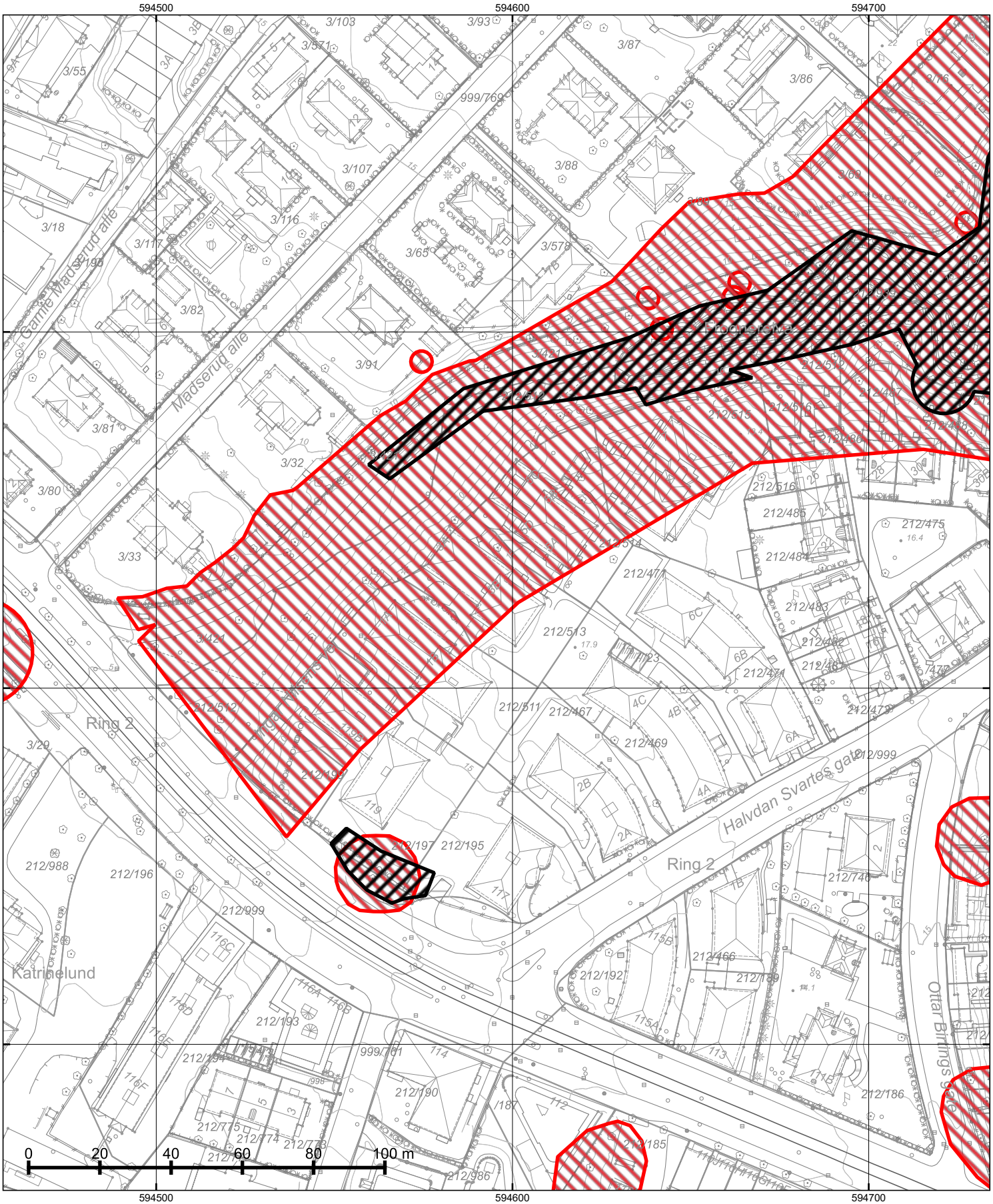
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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: 26.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

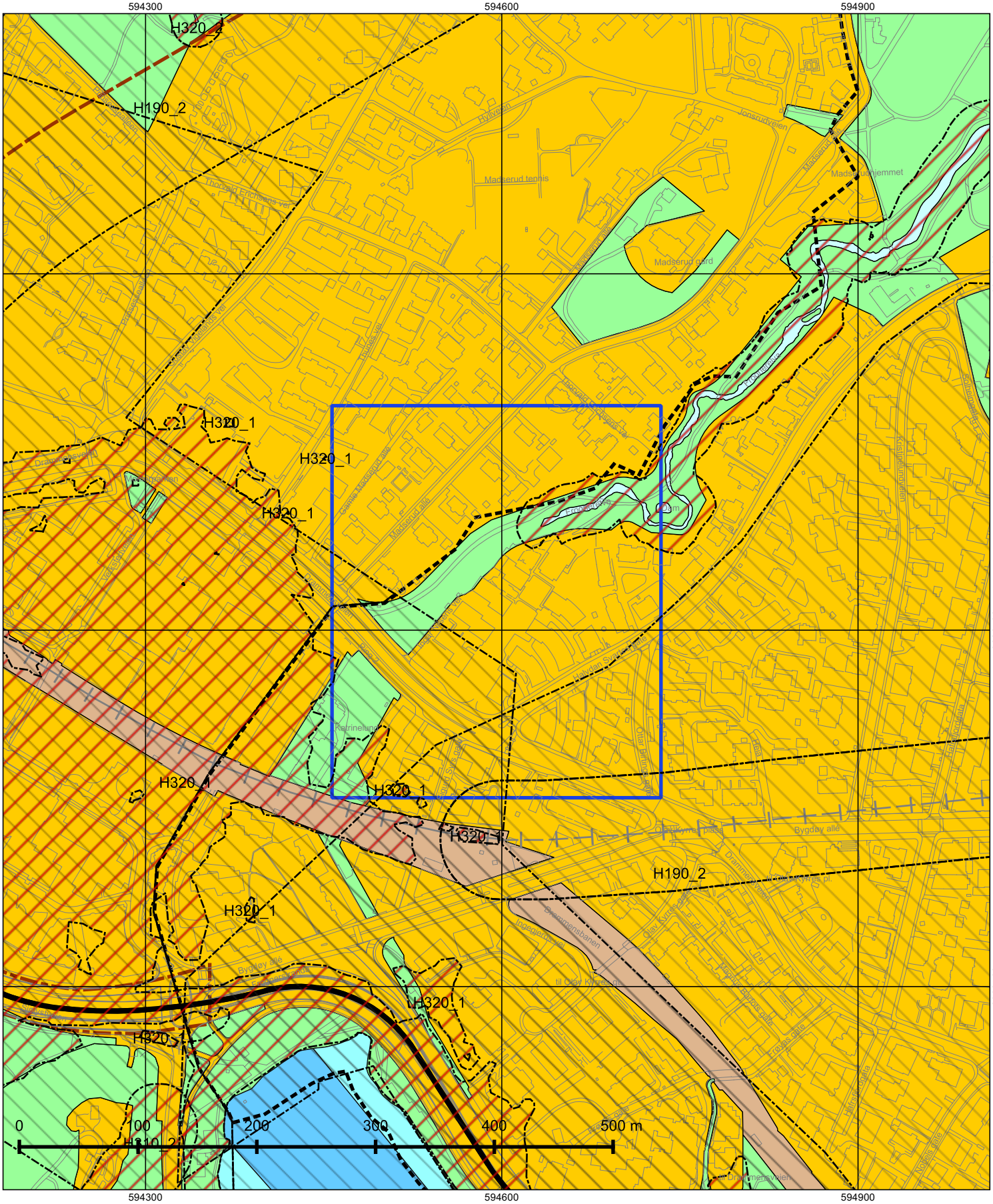
Naturmangfold

– 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: 133695/ 86497058
Adresse: INGAR NILSENS VEI 3B
Gnr/Bnr: 212/513

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133695/86497058
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
INGAR NILSENS VEI 3B

Dato: 26.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497058
8011892

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 513

Vi viser til bestilling av 20240826 for INGAR NILSENS VEI 3B.

GNR. 212 BNR. 513

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.04.1939.

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

1162 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

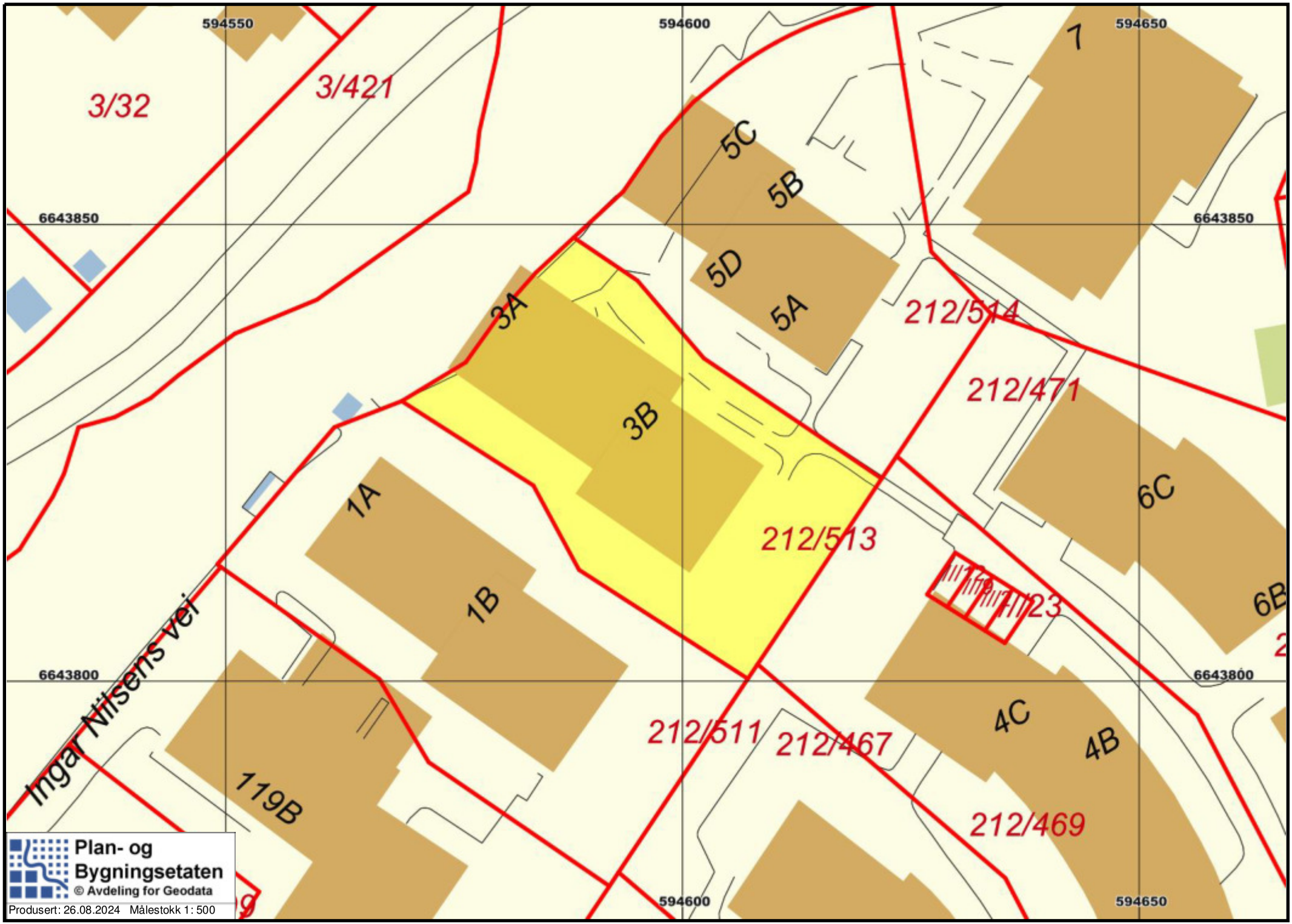
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


594550
594600
594650
6643850
6643800
3/32
3/421
5C
5B
5D
5A
7
3A
3B
212/514
212/471
212/513
1A
1B
6C
6B
212/511
212/467
4C
4B
212/469
119B
Ingar Nilsens vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.08.2024 Målestokk 1: 500

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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:
Ingar Nilsens vei 3B
Gnr. 212 Bnr. 513 Snr. 9 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0107

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@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

Notater