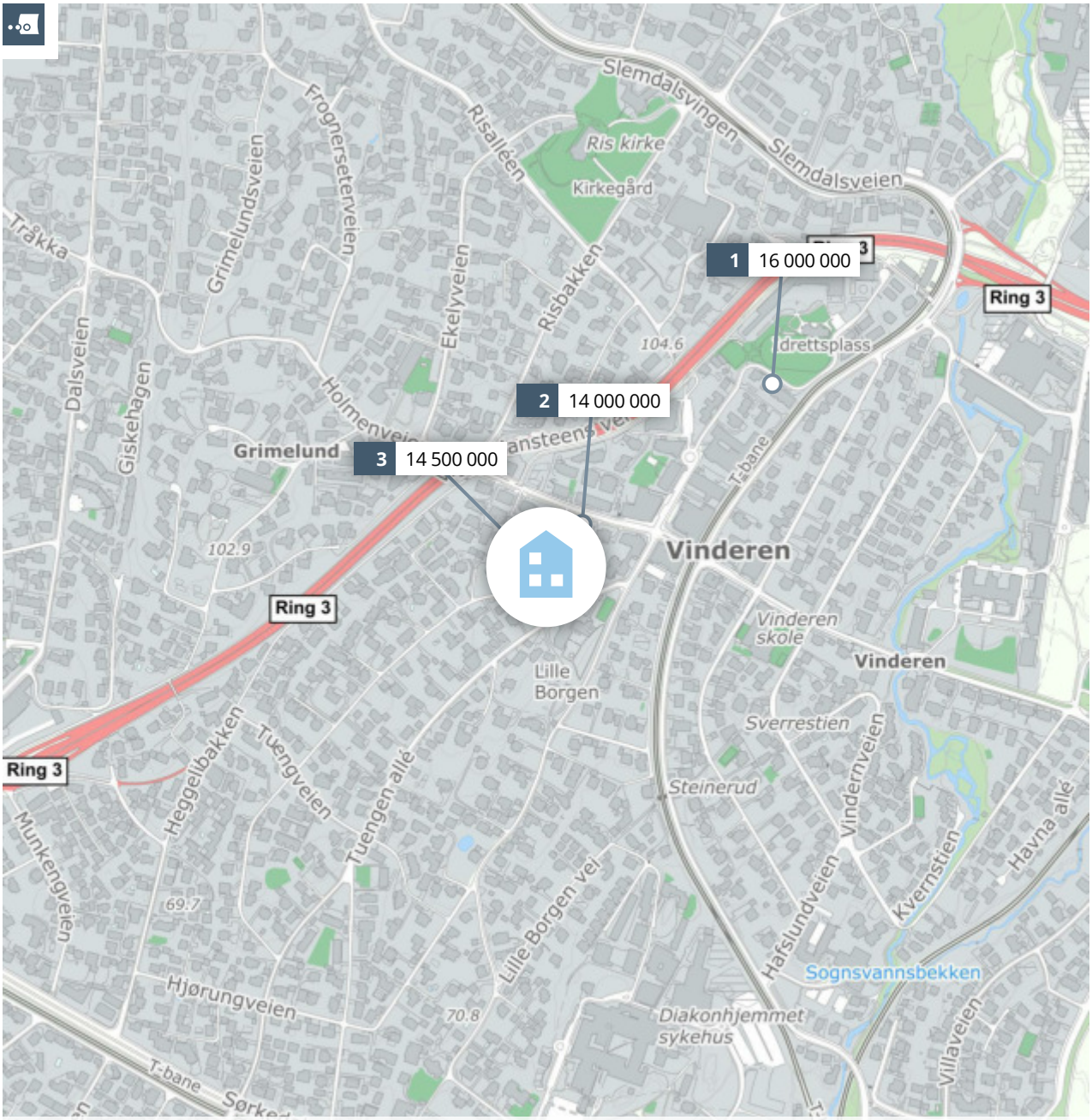
# HOLMENVEIEN 6 C

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Megler-opplysninger
Innkalling ordinært årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter sist endret 2025
Ferdigattest
Ferdigattest - Bruksendring av kjeller til oppholdsrom
Kjellerplan Tegninger
Arealbekreftelse
Betingelser.pdf (1)
Veileder naturmangfold
Viktig - kommuneplan 2015-2030
Viktig_informasjon.pdf (1)
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# HOLMENVEIEN 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 12.06.2025

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: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Holmenveien 6 C, 0374 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 40 BNR 33 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HEGGELI

Verdivurdert til

# 13 990 000

| 2 386 | 13 992 386 | 105 206 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 133 m² | - m² | - m² | 30 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2012 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 733 |
| Formue | 6 160 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ris skolevei 15 A<br>134 m² 2004 | | 2. etg | 3 sov | 10.09.2024 | 16 000 000 | **16 000 000** | 0 | 16 000 000 | **119 403** |
| 2 | Holmenveien 6 A<br>93 m² 2012 | | 3. etg | 2 sov | 19.01.2024 | - | **14 000 000** | - | 14 000 000 | **150 538** |
| 3 | Holmenveien 12<br>119 m² 2011 | | 2. etg | 3 sov | 04.09.2023 | 13 000 000 | **14 500 000** | 0 | 14 500 000 | **121 849** |

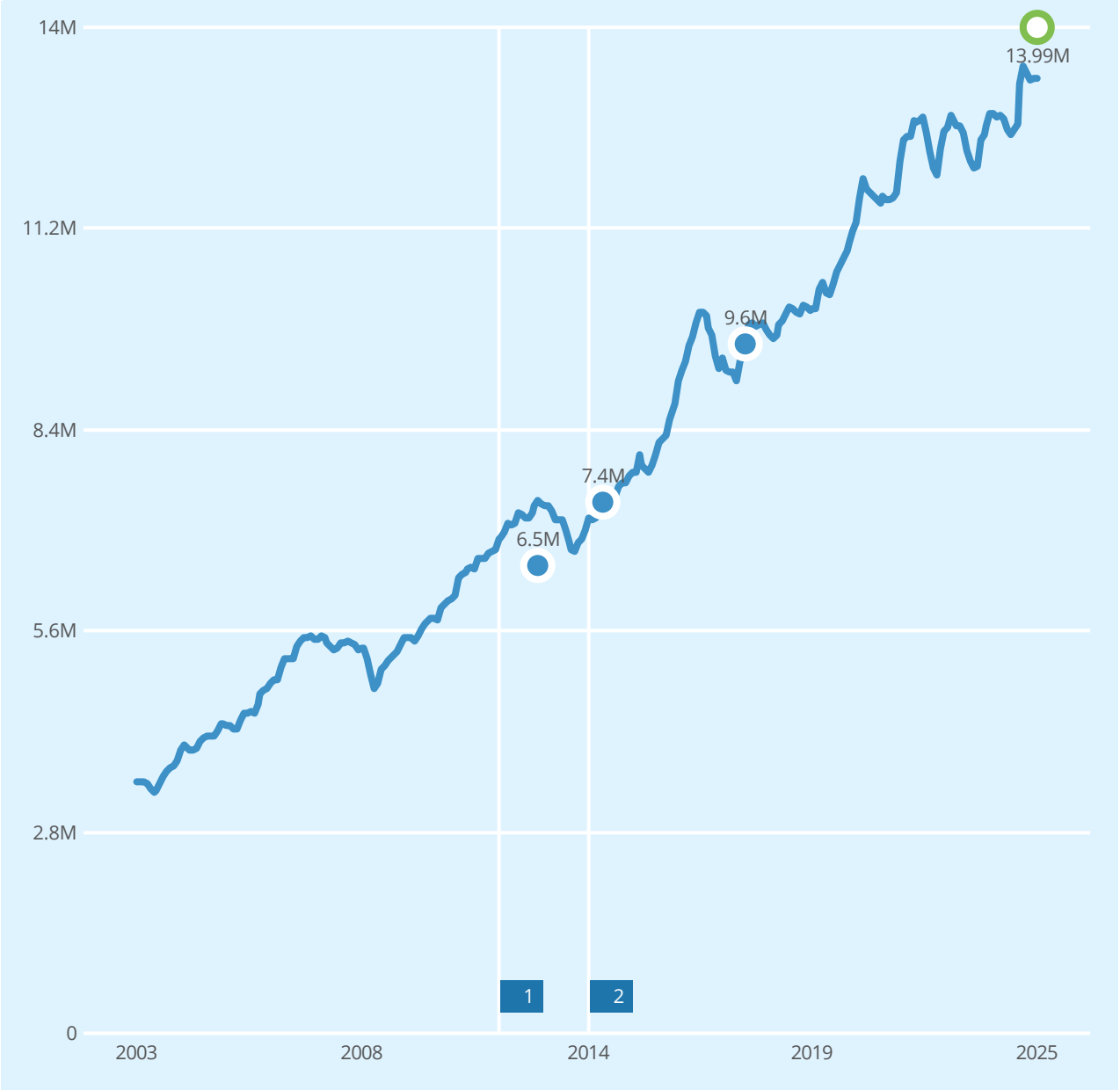
Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til, samtidig svært sentralt, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og daglige fasiliteter.

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Kort fortalt:
•Foltt selveierleilighet over to plan (m/utvendig heis)
•Stor, solrik og privat hage pent opparbeidet og beplantet.
•Fast parkeringsplass i garasje med elbillader
•Lyst, skjermet og attraktiv beliggenhet - Ingen innsyn
•Moderne bygg fra 2012 med god standard
•Mulighet for utleiedel med egen inngang

1. etasje: Entré med garderobe, stor stue / spisestue med utgang til terrasse og hage, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, toalett med servant, 2 soverom hvorav ett med eget bad, trapperom ned til underetasjen som inneholder; romslig stue (alt. soverom), bad med badekar, vaskerom, teknisk rom, bod. Egen p-plass i felles garasjeanlegg med ladepunkt for elbil.

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.02.2018 | 07.03.2018 | 04.05.2018 | 9 800 000 | 9 600 000 | 4 560 | 9 604 560 |
| 19.08.2014 | 26.08.2014 | 17.12.2014 | 7 500 000 | 7 400 000 | 1 720 | 7 401 720 |
| 11.01.2013 | | 11.01.2013 | - | 6 500 000 | - | 6 500 000 |

## Leiligheter til salgs i HEGGELI grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

12.1M
11.8M
11.5M
**11 123 000** Prisantydning i snitt
10.9M
10.6M
10.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**129**
dager

## Leiligheter solgt i HEGGELI grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

14.8M
14.4M
**14 006 000** Salgspris i snitt
**13 697 000** Prisantydning i snitt
13.2M
12.8M

Solgt i snitt i løpet av
**47**
dager

for 2.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**120 500** HEGGELI grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**105 206** Holmenveien 6 C Totalpris 13 992 386

**91 394** Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holmenveien 6 C, 0374 OSLO
OSLO kommune
gnr. 40, bnr. 33, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²**



**Befaringsdato:** 29.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3131 **Referansenummer:** JN2011

**Autorisert foretak:** Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

# Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.


**Rapportansvarlig**

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

# 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Moderne leilighet over 2 etasjer i bygg satt opp av betongkonstruksjon/termo murer med en fasade av pusset mur og liggende kledning.
Leiligheten holder god standard med bl.a.  2 bad med varme og eget vaskerom. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt platting på mark. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

**Boligbygg med flere boenheter  - Byggeår: 2012**

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. En B30 og db35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Og malt skyvebalkongdør i tre med glass som har liten skade i karm.

Veranda av steinheller. Verandaen ligger vendt mot sørvest.
Heller ligger uryddig med store sprang.

Utvendig har boligen trapp av tre.
Trapp mangler rekkverk.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, teppe på soverom, flis på bad og toalettrom.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er i generelt bra stand.
Overflater fungerer med dagens tilstand og har lite til normal bruks slitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv i begge etasjer.  Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er målt i stue og kjøkken 1 etg og stue i underetasjen.

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger.

Det ble målt fukt forskjeller på vegg med fukt indikator på åpne murvegger i underetasjen. Det er forskjell på vegg oppe og nede men ingen visuelle observasjoner eller lukt. Det anbefales ytterligere undersøkelser og at forholdet følges med på.

Boligen har malt tretrapp med teppe. Trappen knirker ved bruk.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servanter i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk 1-100 i dusj og 1-200 utenfor dusj uten oppkant ved dør, Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.  Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, lufte spalte under døren er for liten.
Bunnlist på dusj hindrer mulig lekkasje vann fra å renne til sluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom wc og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er trolig stål som bunnsvill og målinger ble derfor utført i plater bak bad.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, på deler av gulvet er det stedvis fall mot dør fra servant. Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, ikke til luft under døren.
Det er skade på innredning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vaskerom
Vaskerom med flis på gulv med opp kant, malte plater på vegg og i taket.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, ikke til luft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og eik benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til balansert anlegg eller til yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet

# Beskrivelse av eiendommen

med veggmontert toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rør skap og i kjøkkenbenken.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat. Det mangler lufte spalte under dørene inn til alle rom.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

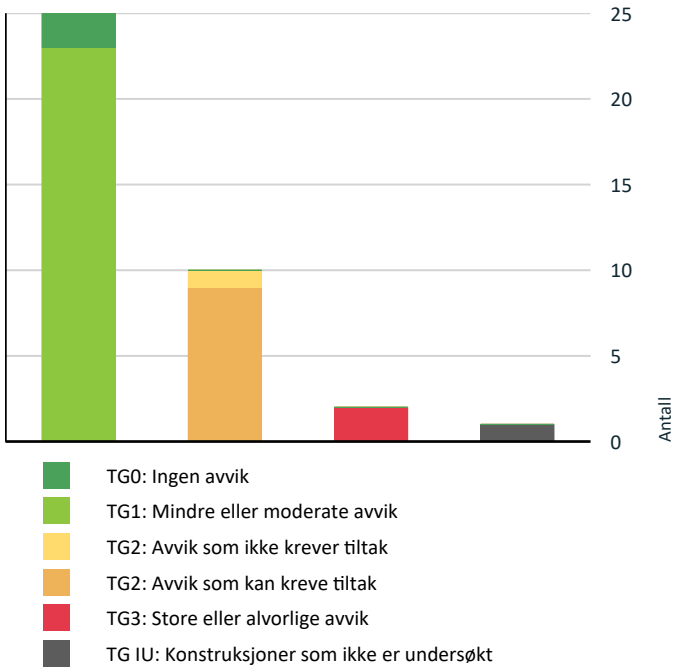
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dør til lite soverom i 1 etg er flyttet og vegg mellom gang og stue er tatt bort.

# Sammendrag av boligens tilstand

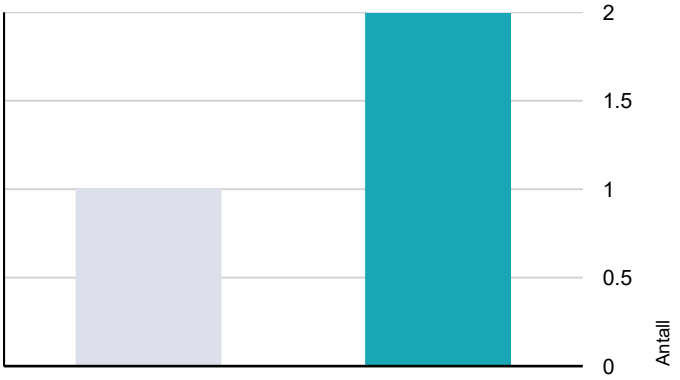
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er betydelig knirk i trapp.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2012

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

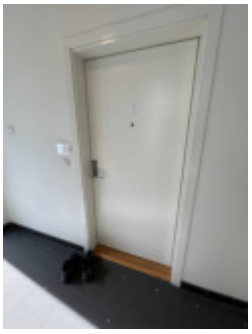
### TG 1 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.



### TG 1 Dører

En B□30 og db□35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og tittehull. Og malt skyvebalkongdør i tre med glass som har liten skade i karm.





### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av steinheller. Verandaen ligger vendt mot sørvest.
Heller ligger uryddig med store sprang.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig har boligen trapp av tre.
Trapp mangler rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, teppe på soverom, flis på bad og toalettrom.

# Tilstandsrapport

Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er i generelt bra stand.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har lite til normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv i begge etasjer.  Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er målt i stue og kjøkken 1 etg og stue i underetasjen.

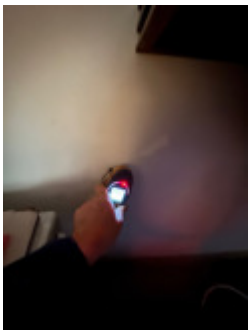
## TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble målt fukt forskjeller på vegg med fukt indikator på åpne murvegger i underetasjen. Det er forskjell på vegg oppe og nede men ingen visuelle observasjoner eller lukt. Det anbefales ytterligere undersøkelser og at forholdet følges med på.



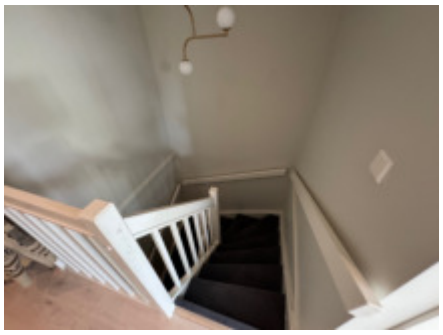
## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe. Trappen knirker ved bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er betydelig knirk i trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servanter i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk 1-100 i dusj og 1-200 utenfor dusj uten oppkant ved dør, Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring.  Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, lufte spalte under døren er for liten.
Bunnlist på dusj hindrer mulig lekkasje vann fra å renne til sluk.



### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk 1-100 i dusj og 1-200 utenfor dusj uten oppkant ved dør. Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm.
Bunnlist på dusj hindrer mulig lekkasje vann fra å renne til sluk. Det bør etableres åpning i bunnlist på 1x10cm

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Membran er synlig i sluket.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, ikke til luft under døren.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

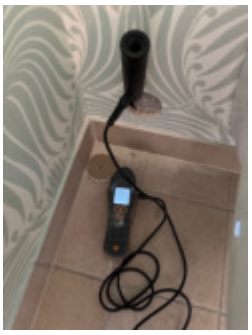


1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom wc og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er trolig stål som bunnsvill og målinger ble derfor utført i plater bak bad.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, på deler av gulvet er det stedvis fall mot dør fra servant. Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, ikke til luft under døren.
Det er skade på innredning.



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, på deler av gulvet er det stedvis fall mot dør til bod fra servant. Rommet har rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist.

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

fallforhold utbedres.

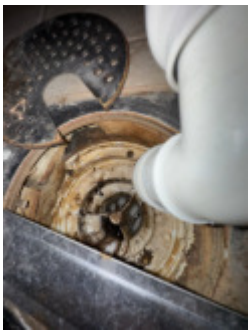
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er skade på innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.



UNDERETASJE > BAD

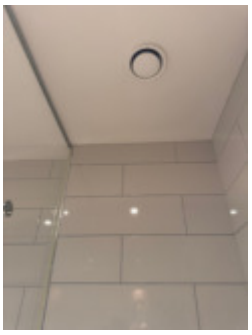
## TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, ikke til luft under døren.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

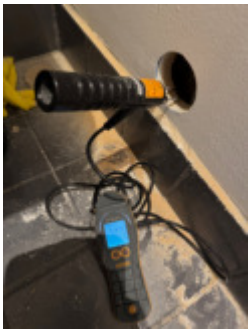
# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med flis på gulv med opp kant, malte plater på vegg og i taket.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til balansert anlegg, ikke til luft under døren.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og i tak, overflater er i god stand.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

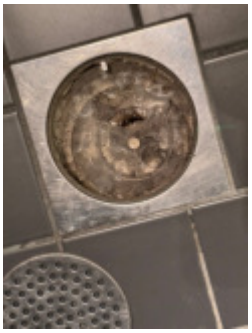
## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, ikke til luft under døren.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

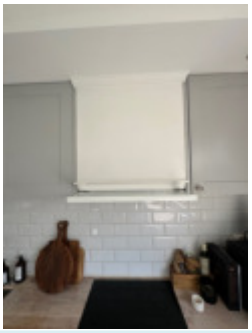
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og eik benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal til balansert anlegg eller til yttervegg.



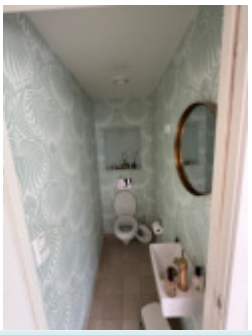
## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rør skap og i kjøkkenbenken.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat. Det mangler lufte spalte under dørene inn til alle rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   **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**

   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?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

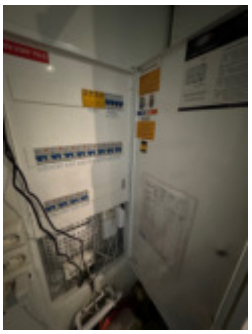
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt. På bakgrunn av alder på el anlegget anbefales det en el kontroll NEK 405-2-3

# Tilstandsrapport



## 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.*

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

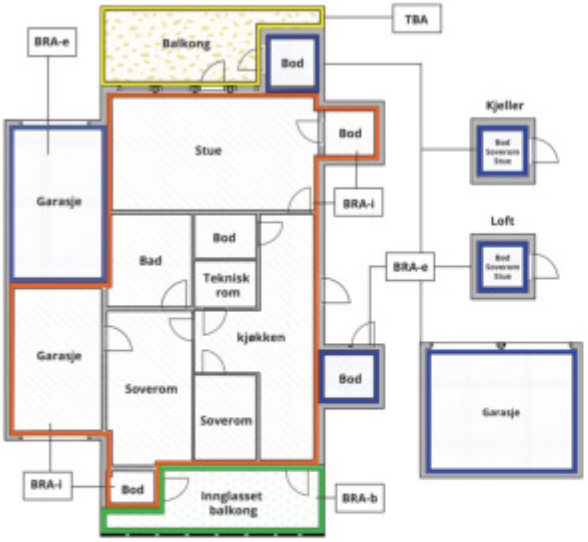
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 78 | | | 78 | 30 |
| Underetasje | 55 | | | 55 | |
| **SUM** | **133** | | | | **30** |
| **SUM BRA** | **133** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang | | |
| Underetasje | Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Stue | | |

**Kommentar**

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Innvendig boder 10m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig platting på mark ca 30m2 er medtatt som TBA

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Dør til lite soverom i 1 etg er flyttet og vegg mellom gang og stue er tatt bort.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Oppussing av hele fasaden juni 2025

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Takhøyde i 1.etasje:247cm
Takhøyde i underetasje:295cm

## 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)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 123 | 10 |

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.4.2025 | Rune Larsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 40 | 33 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Holmenveien 6 C

**Hjemmelshaver**
Hellkås Christian, Fjeldstad Jannicke

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og rolig boligområde på Vinderen i Oslo, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, treningssenter og svømmehall m.m. Boligen ligger også i nærhet til tursti som tar deg innover i Nordmarka, med milevis av tur- og skiløyper, flere idylliske badevann og slalåmbakke.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Kjør langs Maridalsveien, Uelands gate, Tåsenveien, Kaj Munks vei, ... og Slemdalsveien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninnger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.05.2025 | |
| 2 | 12.06.2025 | Mindre oppdatering etter mottatt egenerklæring |
| 3 | 13.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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/JN2011

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Park |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 6250256 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Jannicke Fjeldstad | Christian Hellkås |

| Gateadresse |
| --- |
| Holmenveien 6C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0374 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## 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: 6250256

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

Svar: Nei

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: Vannskade. Utrettet av Protector, ved Gjensidige forsikring

Arbeid utført av: Gjensidige

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av hele fasaden juni 2025

Arbeid utført av: Murerarbeid- Jørgensen, malerarbeid- Hunvik/Unstad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250256

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250256

## 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: 6250256

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Christian Hellkås | b981f666af7d80abf0a0e b7f75764edda97e2e22 | 12.06.2025 06:38:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jannicke Fjeldstad | 07e3cb43f1cd8d2fd9a4d 5132047f7c64f51fa25 | 11.06.2025 17:03:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 6250256


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

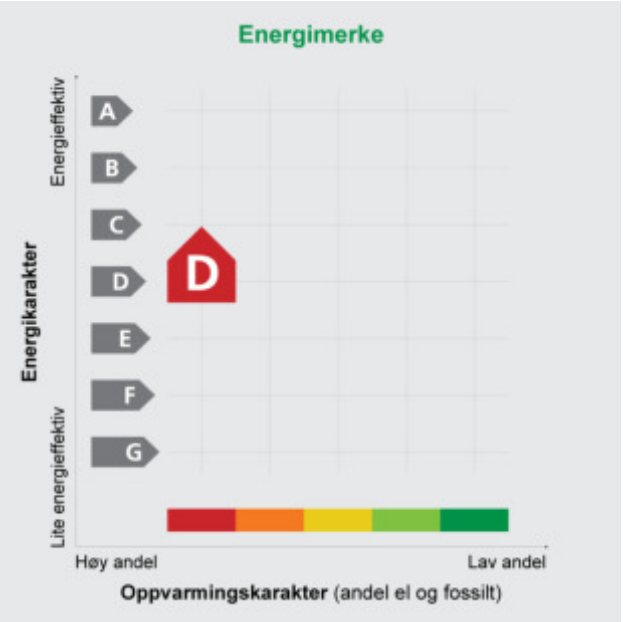
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Holmenveien 6 C |
| Postnr | 0374 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 40 |
| Bnr. | 33 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300192500 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2018-850612 |
| Dato | 29.01.2018 |




| | |
|---|---|
| Eier | Thomas Halvorsen |
| Innmeldt av | Thomas Halvorsen |

**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.energimerking.no**

## 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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2012 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 129 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Holmenveien 6 C
Postnr/Sted: 0374 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 29.01.2018 18:03:20
Energimerkenummer: A2018-850612
Ansvarlig for energiattesten: Thomas Halvorsen
Energimerking er utført av: Thomas Halvorsen

Gnr: 40
Bnr: 33
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300192500

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

### Tips 9: 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.

# MEGLER-OPPLYSNINGER

NORIAN

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

**Deres ref.:** 120/3005440/6-25-0256
**Vår ref.:** 444-1-03/8829
**Dato:** 14.05.2025

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Vinderenhaven.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| | |
|---|---|
| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Vinderenhaven** |
| Organisasjonsnummer: | 911599856 |
| Gårds- og bruksnummer: | 40 / 33 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 03 |
| Adresse: | Holmenveien 6 C, 0374 OSLO |
| Eier/medeier: | Hellkås, Christian<br>Fjeldstad, Jannicke |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Garasje | 500,00 |
| Kabel-TV/ Internett | 489,00 |
| Felleskostnader | 4 744,00 |
| **Totale felleskostnader per måned:** | **kr. 5 733,00** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:** | **kr. 2 836** |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | kr. 6 160 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Sameiet Vinderenhaven har ingen lån per 14.05.2025

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Styregodkjenning: | Nei. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser |
| Utleie: | Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. |
| Forsikring: | Storebrand Forsikring AS<br>Polisenummer 19649 |
| Dyrehold: | Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold. |
| Parkering: | Sameiet disponerer parkeringsplasser. Kontakt styret for nærmere informasjon rundt dette. |
| Internett/TV: | Sameiet har kollektiv avtale om internett med VikenFiber. Har du spørsmål så kontakt VikenFiber sin kundetjeneste. |
| Oppvarming: | Sameiet får levert strømnett fra Elvia. Elektrisk oppvarming i hver enkelt leilighet. |
| Vedlikeholdshistorikk: | Vedlikeholdsarbeider: 2019 - montering av lysmaster på gangvei 2015 - montering av nye lamper i oppgang. |
| Nøkler: | Bestilling kan gjøres til styret. |
| Skilt: | Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med styret. |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)*:** | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 14.05.2025: | kr. 0,00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Svein Rennemo |
| Epost: | styret@vinderenhaven.no |
| | |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10.Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

# INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ecit | NORIAN



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

## SAMEIET VINDERENHAVEN
### Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

**Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?**
Alle eiere har rett til å delta i møte 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.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

# VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Vinderenhaven

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 18.03.2025
**Tidspunkt:** 19.00
**Sted:** Vestre Aker Frivilligsentral, Ris skolevei 14

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

## 1. KONSTITUERING

### 1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

## 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
(Det forutsettes at møtedeltakerne har lest denne før årsmøtet)

Styret har hatt følgende sammensetning:
- Roy Werner Brokvam, styreleder
- Unni Naalsund, styremedlem
- Svein Rennemo, styremedlem

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 40/33

Kontaktinformasjon
Epostadresse: styret@vinderenhaven.no

Postadresse:
Sameiet Vinderenhaven
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post:
Sameiet Vinderenhaven
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring
Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 19649

**Kommentarer til årsregnskapet for 2024**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Styrets arbeid i perioden**
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

For Sameiet har 2024 vært et år som minner oss på at det er 12 år siden byggene stod ferdig: Vedlikehold og fornying krever mer fokus og tar en stadig større del av budsjettet. Det innebærer også behov for kapitalinnskudd fra seksjonseierne i tiden som kommer.

Behovet for nye avløpspumper etter at de gamle sa stopp i to runder på sommeren ga mye arbeid og store utgifter. De samlede kostnadene forbundet med pumpeproblemer og -fornyelse beløper seg til over kr 180.000. Samtidig har våre to forsikringskrav overfor Storebrand ført frem; nettobelastningen for Sameiet er således bare ca kr 20.000. Også reparasjoner på varmtvannstanken har vært nødvendig. Samtidig har driftsavbruddene vært korte og uten store ulemper for oss som beboere.

Det første fulle året med målt vannforbruk har vært positivt økonomisk sett. Vannmåler ble installert i november 2023. Vårt tidligere system med arealbasert forbruk ga et avgiftsgrunnlag på 2365 m3 i årlig vannforbruk (og tilsvarende avløp) som ville ha kostet oss ca kr 120.000 i 2024. Vårt faktiske vannforbruk for 2024 er av kommunen målt til 434 m3, med samlet kostnad kr 30650. Med kr 90.000 spart på et år har investeringen på kr 45.000 vist seg rimelig fornuftig.

Sameiets HMS-plan ble godkjent på Årsmøtet i Mars 2024. En enkel egenkontroll gjennom spørreskjema besvart av alle avdekket ingen nevneverdige avvik fra de godkjente retningslinjene. Etter en anbudsrunde tildelte Styret kontrakt for

installering av brannvarslingsanlegg for garasje og fellesrom til selskapet Firesafe. Arbeidet gjennomføres i uke 16 2025. Kostnadene er ca kr 176.000. Innkalling av kapitalinnskudd fra seksjonseierne på kr 100.000, som vedtatt på siste Årsmøte, ble gjennomført i Januar.

En omfattende Tilstandsrapport med overordnet vedlikeholdsplan for Sameiet utarbeidet av Aktiva Takst ble mottatt i Mai. Planen er tilgjengelig for de som ønsker å sette seg inn i den. Styret har foretatt en foreløpig prioritering av tiltak og arbeider. Tilbud er innhentet fra to entreprenører for vask, maling/oljing av fasade, maling av vinduskarmer og murer- og blikkenslagerarbeide. Det har vist seg både vanskelig og arbeidskrevende å finne kvalifiserte tilbydere. Angitte priser er høye og disse vedlikeholdsarbeidene vil måtte medføre kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Målet er å få gjennomført arbeidet vår/sommer 2025.

Fornyet kontrakt med Vikenfiber / Altibox for internett og TV ble inngått fra juli 2024; moderat økning i pris og kanal-tilgang, økt netthastighet.

Som bekreftet på tidligere årsmøte har seksjon L-4 eget varmvannsopplegg, samtidig som seksjonen siden etablering av Sameiet har dekket sin fulle andel av felleskostnadene. Årsmøtet besluttet at for mye betalte felleskostnader skulle kompenseres og at et system som muliggjør løpende korrigering av seksjonens andel av strømutgiftene etableres. Teknisk og beregningsmessig var dette på plass ultimo 2024 etter betydelig arbeid. Sameiet har således refundert seksjon L-4 kr 56877,- for perioden frem t.o.m 2023 og kr 14827,- for 2024.

WiFi er nå installert i garasjen : Altibox305920 og med passord Garasjen6c6d. Dette har bedret kameraovervåkingen og telefonforbindelsen i garasjeområdet.

Nye ventilasjonsfiltre ble igjen utdelt til alle leiligheter nå i februar. Styret mener at en slik utskifting en gang i året er bra for inneklima i leilighetene, og en god praksis som vil bli videreført.

Det har tatt svært lang tid å få mobilisert håndverker for å utbedre lekkasjeskaden hos Sollied. Men befaring er nå gjennomført og utbedring er planlagt våren 2025.

Siden Oktober har Styret brukt mye tid på å få på plass en ryddig behandlingsprosess for oppsatt levegg bak varmepumpe på taket i C. Det foreligger klage på oppsettingen og tiltak på fellesareal er uansett et ansvarsområde for styret. Vi legger også vekt på at lovligheten av varmepumpe og levegg bør være formelt avklart overfor Plan og Bygningsetaten. Nærmere beskrivelse av varmepumpe og levegg fremlegges for Årsmøtet som egen sak.

Saken har også avdekket behov for klarere regler i vedtektene knyttet til fellesareal. Styret foreslår her hensiktsmessige endringer for Årsmøtets godkjennelse. Samtidig innebærer lovendringer behov for en oppdatering av Sameiets vedtekter i bredere forstand. Reviderte vedtekter fremlegges for Årsmøtet til godkjennelse.

Det ble besluttet å øke felleskostnadene med 4 % med virkning fra 1. Januar 2025, for å holde tritt med prisstigninger og ikke svekke økonomien i Sameiet.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**4. BUDSJETT FOR 2025**

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Roy Werner Brokvam | Valgt til 2025 |
| Styremedlem | Unni Naalsund | Valgt til 2026 |
| Styremedlem | Svein Rennemo | Valgt til 2025 |

Kandidater til styreverv:

1. Som styreleder for de neste to år foreslås Svein Rennemo
2. Som styremedlem for de neste to år foreslås Roy Werner Brokvam

## 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 28000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 7. INNKOMNE SAKER

### 7.1. Finansiering av vedlikehold 2025

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
En Tilstandsrapport med Overordnet Vedlikeholdsplan for Sameiet utarbeidet av Aktiva Takst ferdigstilt våren 2024. Styret har innhentet to anbud på prioritert eksternt vedlikeholdsarbeid etter denne planen:
Vask, maling og oljing av fasadene; maling av vinduskarmer og verandadører; reparasjon av mur og fasade; reparasjon rundt beslag og installasjon av beslag der dette mangler.

Styret har vurdert de to anbudene og har valgt tilbud fra Byggmester Jørgensen og partnere som det klart billigste. Tilbudet er ikke fastpris, men basert på deres estimater for arbeidsinnsats og varighet. Styrets overslag inkluderer derfor en 20% uforutsett-post. Gjennomføring er målsatt våren 2025 med ca 2 måneders varighet og ferdigstillelse før sommeren.

Arbeidet og kostnadene (kr)

| | |
|---|---|
| Stillas med inndekking, 2 bygg. | 214.000 |
| Dagleie stillas , 60 dager. | 45.000 |
| | |
| Malerarbeid, 900 timer. | 612.000 |
| Malerarbeide, materiale (15%). | 90.000 |
| Maler bilutgift, 60 dager. | 33.000 |
| | |
| Murer. | 70.000 |
| Blikkenslager. | 60.000 |
| Tømrerarbeid, eget estimat. | 30.000 |

| | |
|---|---|
| SUM | 1.154.000 |
| | |
| JØRGENSEN 10%. | 115.000 |
| | |
| MVA. | 317.000 |
| | |
| UFORUTSETT 20%. | 317.000 |
| | |
| TOTALKOST. | 1.903.000 |

Finansiering

Dette er et svært omfattende og kostbart prosjekt for Sameiet, og det vil kreve et kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Samtidig kan et rammelån ivareta usikkerheten knyttet til de samlede kostnader. Et lån på Sameiets hånd vill øke felleskostnadene i årene som kommer, men Sameiets fellekostnader er i utgangspunktet ikke spesielt hye sammenliknet med andre.

Styret vurderer derfor kapitalinnskudd for å dekke brorparten av kostnadene , kombinert med etablering av et rammelån for å ivareta usikkerheten ved de samlede kostnader som den optimale løsningen. Renten på et rammelån forventes å bli ca. 8 % ved dagens rentenivå.

Konkret anbefaler vi et kapitalinnskudd på kr 1,6 mill og et rammelån på kr 500.000. Hvis rammelånet mot formodning må trekkes helt opp vil det med 5 års nedbetaling innebære ca kr 10.000 i månedlige merutgifter for Sameiet.

**Forslag til vedtak:**
Vedlikeholdsprogrammet 2025 som beskrevet finansieres ved kapitalinnskudd fra seksjonseierne på kr 1.600.000 og rammelån på kr 500.000.

## 7.2. Nye vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Den “nye” Eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018. Dette medførte krav til nye vedtekter. Eierseksjonsloven § 26 krever at det står i vedtektene at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass. Våre vedtekter må derfor endres, og vi er på overtid; nye vedtekter skulle ha vært på plass 1. januar 2019.

Når vi først har måttet lage nye vedtekter, har styret valgt å utarbeide helt nye vedtekter som er mer i harmoni med loven. Dette er også anbefalt av Huseierne. Uansett er våre vedtekter er underlagt Eierseksjonsloven, og det er loven som

gjelder dersom vedtektene ikke dekker en sak som er dekket av loven, eller dersom vedtektene er i strid med loven.

En ikke fullstendig liste over endringer:
- Seksjonseieres vedlikeholdsplikt
- Sameiets vedlikeholdsplikt
- Sameiemøtet heter nå Årsmøtet
- Sameiet er ikke revisjonspliktig
- Mer utfyllende om bruk av fellesarealer, herunder utleie av fellesareal som disponeres av seksjonseier, samt presiseringer om blant annet søknadsplike, vedlikeholds- og kostnadsansvar for faste tiltak som markiser, utvendige persienner, varmepumper, parabolanlegg og elektrisk arbeid på fellesarealer

Vi har også valgt å legge til nye punkter om
- Korttidsutleie i henhold til Eierseksjonsloven § 24.
- Årsmøtets ansvar, samt krav til 2/3 flertall for enkelte saker.
- Mindretallsvern mot beslutninger og handlinger fra årsmøtet og styret.

I tillegg har vi fjernet noen punkter vedrørende
- Styremedlemskap har hittil vært begrenset til seksjonseiere og tilhørende seksjoners husstand. Vi er et så lite sameie at vi må ha åpning for å kunne leie i hvert fall ekstern styreleder.
- Overdragelse av seksjon har medført at man som styremedlem har måttet trå ut av styret.
- Styret mener det er ikke er nødvendig å ha de to ovenstående punktene i vedtektene, all den tid det er årsmøtet som høyeste organ som bestemmer hvem som skal sitte i styret.
- Frist for å avholde årsmøtet; var innen utgangen av april. Eierseksjonsloven sier nå innen utgangen av juni.
- En del punkter som er gitt av loven, som enten ikke vedrører seksjonseiernes plikter og ansvar, eller som neppe vil komme til anvendelse. Det er uansett loven som gjelder.

Gjeldende vedtekter er vedlagt innkallingen. Forslag til nye vedtekter er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet vedtar de vedlagte vedtektene, som erstatter tidligere vedtekter.

### 7.3. Orientering om oppmontert varmepumpe og levegg på taket i 6C

Styrets saksfremstilling:
På taket i 6C ble det av seksjonseier L4-6 i tredje etg. i høst montert opp en større tre-levegg bak en tidligere oppsatt vamepumpe. Det hadde vært driftsproblemer med varmepumpen som er en viktig del av oppvarmingen av leiligheten. Fagfolk hadde derfor rådet til at pumpen skulle beskyttes av en levegg. Oppsatt levegg er 2 m bred og knappe 2 meter høy.

Denne installasjonen ble påklaget til styret av seksjoneier i L12 i 6 D.  Leveggen sett fra hennes stue fremstod som stor og skjemmende. Se vedlagt bilde.



Taket tilhører sameiets fellesareal, og tiltak og forandringer her skal ha styrets tillatelse. Styret sa seg enig i klagen, og det er avtalt med seksjonseier L-4-6 at denne veggen skal fjernes når vinteren er over, og takarbeid igjen er trygt (HMS).

**Det ble her spesielt henvist til § 25 i Eierseksjonsloven som sier at «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».**

Seksjonseier L4-6 har så, etter dialog med styret, fått tegnet og foreslått en ny levegg av Ikke frostet glass med tydelige beslag langs kanten (se bilde). Størrelsen er fortsatt den samme.



Dette utkastet er forevist klageren som fortsatt finner oppsettet altfor stort og tydelig.

Styret er opptatt av at tiltak som påvirker flere seksjonseiere, og der seksjonseiere kan ha motstridende interesser, i størst mulig grad utformes og tilpasses for å unngå konflikt. Det gjelder selvsagt særlig tiltak på sameiets fellesarealer. Konkret i denne saken dreier det seg om utformingen av leveggens beslag og tilpassing av leveggens størrelse.

Da huset var nytt i 2012 ble det av utbygger montert en varmepumpe på taket i C som en del av oppvarmingssystemet i seksjon L4-6. Den pumpen frøs i stykker og ble i 2018 erstattet med en ny og tydelig større varmepumpe. Den nye pumpen ble ikke søkt om, og styret registrerte heller ikke endringen.

Styret finner det viktig at alle installasjoner i sameiet skal være i tråd med relevante lover og regler. Det er derfor gitt beskjed til seksjonseier at søknadsplikt for både varmepumpe og ny planlagt levegg skal avklares med Plan og bygningsetaten (PBE). Slik saken nå står vil det på årsmøtet den 18.mars orienteres om saken. Vedtekter og loven krever uansett 2/3 flertall i (ekstraordinært) årsmøte for å godkjenne tiltaket. Hvis det viser det seg at saken

er søknadspliktig og årsmøtet godkjenner tiltaket, må også PBE godkjenne tiltaket, da med årsmøtets beslutning vedlagt.

# FULLMAKTSSKJEMA
# ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# Sameiet Vinderenhaven
# 2024

# Årsregnskap for Sameiet Vinderenhaven

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 801 666 | 757 188 | 802 521 | 810 827 |
| Andre inntekter | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **801 667** | **757 188** | **802 521** | **810 827** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 31 948 | 31 948 | 31 948 | 31 948 |
| Vaktmestertjeneste | | 88 800 | 82 608 | 85 500 | 91 800 |
| Renhold | | 29 784 | 28 693 | 30 100 | 28 900 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 73 175 | 64 548 | 67 200 | 71 600 |
| Kommunale avgifter | | 54 134 | 162 675 | 85 000 | 87 300 |
| Strøm og nettleie | | 164 046 | 106 083 | 130 000 | 119 300 |
| Andre driftskostnader | 3 | 34 340 | 36 677 | 44 600 | 40 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 214 334 | 106 476 | 40 000 | 66 200 |
| Eksterne tjenester | 3 | 59 693 | 47 880 | 48 500 | 47 700 |
| Serviceavtaler | 3 | 21 236 | 19 832 | 23 900 | 19 000 |
| Forsikringer | | 70 754 | 63 194 | 66 600 | 75 300 |
| Andre kostnader | 3 | 10 889 | 11 248 | 17 700 | 15 600 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **853 134** | **761 862** | **671 048** | **694 648** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-51 468** | **-4 674** | **131 473** | **116 179** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **-51 468** | **-4 674** | **131 473** | **116 179** |
| | | | | | |
| Finanskostnader | | 912 | 4 068 | 844 | 0 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-912** | **-4 068** | **-844** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-52 380** | **-8 742** | **130 629** | **116 179** |
| **Resultat** | | **-52 380** | **-8 742** | **130 629** | **116 179** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **-52 380** | **-8 742** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **-52 380** | **-8 742** | **0** | **0** |

# Balanse

## Sameiet Vinderenhaven

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 7 970 | 17 719 |
| **Sum fordringer** | | **7 970** | **17 719** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 167 495 | 167 484 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **175 465** | **185 203** |
| **SUM EIENDELER** | | **175 465** | **185 203** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen opptjent egenkapital | 5 | 38 258 | 90 638 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **38 258** | **90 638** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **38 258** | **90 638** |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 26 535 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **0** | **26 535** |
| Leverandørgjeld | | 32 650 | 30 074 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 104 557 | 37 956 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **137 207** | **68 030** |
| **SUM GJELD** | | **137 207** | **94 565** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **175 465** | **185 203** |

OSLO, /
Sameiet Vinderenhaven

| | | |
|---|---|---|
| Roy Werner Brokvam | Svein Rennemo | Unni Naalsund |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til årsregnskapet

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.
Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

| | 2024 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 630 036 |
| Fakturert renter og avdrag | 23 082 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 64 548 |
| Fakturert parkering/garasje | 84 000 |
| Andre inntekter | 1 |
| **Sum driftsinntekter** | **801 667** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 28 000 | 28 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 948 | 3 948 |
| **Sum lønnskostnader** | **31 948** | **31 948** |

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Sesongarbeider på uteområder | 32 847 |
| Andre driftskostnader eiendom | 1 493 |
| **Sum andre driftskostnader** | **34 340** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 52 481 |
| Rørlegger - Rørleggervakta AS | 32 882 |
| Filsøker varmekabel - Kåre Hagen & Co AS | 20 148 |
| Installasjon av ny pumpe - Pumpe-Service AS | 71 775 |
| Rep. og vedlikehold utearealer | 1 400 |
| Heis andre kostnader | 14 523 |
| Montering av nye buffere - Tk Elevator Norway AS | 21 125 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **214 334** |

Eksterne tjenester

| | 2024 |
|---|---|
| Honorar for juridisk bistand | 11 600 |
| Andre konsulenthonorarer | 2 931 |
| Forretningsførsel og regnskap | 39 512 |
| Ligningsoppgaver | 3 400 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 250 |
| **Sum eksterne tjenester** | **59 693** |

Serviceavtaler

| | 2024 |
|---|---|
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 5 522 |
| Heis serviceavtale | 15 714 |
| **Sum serviceavtaler** | **21 236** |

Andre kostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Lisens og systemkostnader | 5 000 |
| Kontingent | 2 130 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 1 000 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 490 |
| Tap på fordringer | 269 |
| **Sum andre kostnader** | **10 889** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2024 |
|---|---|
| Driftskonto | 167 493 |
| Skattetrekkskonto | 2 |
| **Saldo per 31.12.** | **167 495** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0

**Note 5 Egenkapital**

| | Sum EK |
|---|---|
| Saldo 01.01. | 90 638 |
| Årsresultat | -52 380 |
| **Saldo 31.12** | **38 258** |

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET VINDERENHAVEN

Vedtatt på årsmøte
den 18.03.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

## § 1. SAMEIET, EIENDOMMEN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets juridiske navn er Sameiet Vinderenhaven (heretter sameiet). Sameiet omfatter gnr. 40 bnr. 33 i Oslo kommune.

I henhold til tinglyst begjæring om seksjonering består sameiet av 11 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og verdier, samt å forsvarlig administrere eiendommen og felles anlegg av enhver art.

## § 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ved overdragelse skal styret informeres så snart som mulig.

Ingen kan kjøpe, eller på annet vis, erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at en blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Utleie av fellesareal som disponeres av seksjonseier, der leietaker ikke bor i sameiet, og leieforholdet medfører at leietaker må ha nøkkel til bygningene, skal ikke skje uten godkjenning av styret.

I henhold til Eierseksjonsloven § 26 kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

## § 3. RETT TIL BRUK

Som fellesareal regnes de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Tak og utvendige vegger regnes også som fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin egen bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller ordinært sett brukes til, og til annet som er i samsvar med tid og forhold. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er

fellesarealer. Seksjon 1, 2 og 3 i hus A og seksjon 6, 7 og 8 i hus B har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig, og etter tegning hører til seksjonen, jfr. vedlagt situasjonsplan.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten og fellesarealene skal bare brukes i samsvar med arealenes formål, og en endring av bruksformålene fordrer reseksjonering av arealene.

En seksjons faste tiltak på fellesareal skal godkjennes av styret, eventuelt av årsmøtet. Seksjonen som oppfører tiltaket er ansvarlig for eventuelle ekstra kostnader til konsulentbistand i forbindelse med oppføring av tiltaket, samt ekstraordinære vedlikeholdskostnader og skader på fellesareal som måtte oppstå som følge av tiltaket. Faste tiltak omfatter, men er ikke begrenset til, markise, utvendige persienner, lader til el-bil og annet som medfører endringer i felles elektrisk anlegg, varmepumpe og parabolanlegg.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lages større terrasse, etc. Hvis monteringen berører fellesareal som hører under sameiets vedlikeholdsansvar, må seksjonseier avklare om dette behøver sameiets godkjenning.

Evt. trampoline må likevel søkes styret for godkjenning.

Ved utleie av egen seksjon vil seksjonseier kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne. Seksjonseier skal påse at leietaker informeres om og forholder seg til sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler. Styret skal så snart som mulig informeres om nytt og avsluttet leieforhold.

I henhold til Eierseksjonslovens § 25, må bruksenhet og fellesareal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

## § 4. HUSORDENSREGLER OG DYREHOLD

Årsmøtet kan, med et alminnelig flertall, vedta og eventuelt endre ordinære ordensregler for eiendommen. Ved opphold på eiendommen plikter seksjonseierne og eventuelt andre brukere å forholde seg til sameiets gjeldende husordensregler.

Dyrehold er tillatt. Dog kan sameiet helt eller delvis forby dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Sameiet kan ikke forby dyrehold for bruk innen tilgjengelighet.

## § 5. VEDLIKEHOLDS- OG ERSTATNINGSANSVAR

## § 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som;

a. inventar
b. utstyr, som ventilasjonsanlegg, radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker og innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i. vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for utøy og skadedyr.

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## § 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.

## § 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også ytterdører til fellesareal, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, brannvarslingsanlegg, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette kan også omfatte konstruksjoner som normalt faller under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, som for eksempel dersom alle vinduer eller dører skal gjennomgå en oppgradering.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

## § 5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

# § 6. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Den enkelte seksjonseier betaler forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av sameiets felleskostnader. Slikt akontobeløp fastsettes/justeres av årsmøtet eller styret. Akontobeløpet kan også omfatte avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Seksjonseiers brudd på sine plikter overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømmelse av vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av arealer, samt brudd på vedtekter og ordensregler.

Unnlatt betaling av seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav anses som et vesentlig mislighold.

For *pålegg om salg* og *fravikelse* vises det til Eierseksjonslovens bestemmelser, hhv. §§ 38 og 39, samt trangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## § 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, bestående av en styreleder og 2 andre styremedlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder særskilt. Det kan i tillegg velges opptil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer må være myndige, og kan kun være fysiske personer. Styrets medlemmer velges med et alminnelig flertall.

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

Om ikke annet bestemmes ved valg tjenestegjør styremedlemmer i to år. Et styremedlem kan likevel velges for ett år dersom dette er nødvendig for å sørge for kontinuitet i styret. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år.

Styret skal påse forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for hensiktsmessig forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter, årsmøtevedtak og gjeldende lovverk.

I henhold til Eierseksjonslovens § 58, kan styret 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.

Et eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av årsmøtet.

Sameiets signatur tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 9. ÅRSMØTET

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 eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

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.

Styreleder leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Møteleder skal påse at det føres protokoll fra årsmøtet. Møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de til stede signerer protokollen som vitner.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i Eierseksjonslovens § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

I henhold til Eierseksjonslovens §§ 27 og 40, kan årsmøtet ikke vedta vedtekter eller ta andre beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan kalles inn med kortere frist, men aldri kortere enn tre dager.

## § 10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRER OG REVISOR

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Styret engasjerer funksjonærer til ovennevnte roller i samsvar med vedtekter, årsmøtevedtak og gjeldende lov om eierseksjoner.

## § 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene, eller hvis vedtektene strider mot loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, inklusive påfølgende endringer i loven.

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VINDERENHAVEN

## I - BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den _____.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Holmenveien 6 C, Gnr. 40 og Bnr. 33 i Oslo kommune.

## II - ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsettes av sameiermøtet.

## III - FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Seksjon 1, 2 og 3 i hus A og seksjon 6, 7 og 8 i hus B har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jfr. vedlagt situasjonsplan.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lages større terrasse, etc. Evt. trampoline må søkes styret for godkjenning.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 23.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Det er ikke lov å montere egne parabolanlegg uten samtykke av styre.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## IV - RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan fritt overdras eller bortleies.

## V - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

## VI - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

## VII - VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## VIII - REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## IX - STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og et styremedlem. Styret velges av sameiermøtet og skal velges for to år av gangen.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet blant de valgte styremedlemmer. Ett styremedlem skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefelle eller samboer til seksjonseiere, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

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

Styret er beslutningsdyktig når hele styret er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom styreleder ikke er til stede vil stemmelikhet medføre at styret ikke er beslutningsdyktig.

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

## X - SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor dersom sameiet ønsker dette
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## XI - INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

## XII - GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## XIII - EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

## XIV - FLERTALLSKRAV

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28.

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

## XV - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

## XVI - FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn to år.

Vinderentunet AS har rett, men ikke plikt, til å utpeke forretningsfører de to første driftsår for sameiet.

## XVII - MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## XVIII - FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

## XIX - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## XX - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av stemmene. Endringer i vedtektene vedrørende eksklusiv bruksrett til hage krever samtykke fra den berørte seksjonseier(e).

## XXI - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

# PROTOKOLL
# ÅRSMØTE 2025

# Protokoll for ordinært årsmøte 2025
# i Sameiet Vinderenhaven org.nr. 911599856

**Møtedato: Tirsdag 18. Mars 2025**

**Møtetidspunkt: Kl 19.00**

**Møtested: Vestre Aker Frivilligsentral**

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roy Brokvam foreslått og valgt.

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Svein Rennemo foreslått og valgt.

Til å underskrive protokollen ble Eivind Astrup foreslått og valgt.

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

8 seksjonseiere og 2 fullmakter.

Totalt 10 stemmer.

**Vedtak:** Årsmøtet er beslutningsdyktig.

### 1.4. Godkjenning av innkalling og møteplan

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og møteplanen.

**Vedtak:** Godkjent

2. **Styrets årsrapport for 2024.**

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

3. **Årsregnskap for 2024**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

4. **Budsjett for 2025**

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---

## 5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått uendret honorar til styret på kr. 28.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Roy Werner Brokvam | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Svein Rennemo | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Unni Naalsund | På valg:2026 |
| | Roy Werner Brokvam er villig til å fortsette som styremedlem. Svein Rennemo er villig til å påta seg formannsvervet. | |

**Vedtak:** Svein Rennemo velges til styreleder. Roy Werner Brokvam velges til styremedlem. Begge er på valg 2027.

## 7. Innkomne saker

### 7.1 Finansiering av vedlikehold 2025

Styrets dokumentasjon av planlagt vedlikeholdsarbeid i 2025 med tilhørende forslag til finansieringsplan ble presentert og kommentert . Årsmøtet drøftet finansieringsplanen. Flere seksjonseiere vektla ønskeligheten av å unngå fellesgjeld.

**Vedtak:** Vedlikeholdsprogrammet 2025 som beskrevet finansieres ved kapitalinnskudd fra seksjonseierne på kr 1.600.000. Eventuelt behov for ytterligere kapitalinnskudd på inntil kr 500.000 varsles i god tid.

### 7.2 Nye vedtekter

Forslag til nye vedtekter for Sameiet ble presentert og diskutert. Det var enighet om tilpassing av enkelte formuleringer i utkastet.

**Vedtak:** Årsmøtet godkjenner de vedlagte vedtektene, som dermed erstatter tidligere vedtekter, med følgende tilpassinger:

- § 2 , 4, avsnitt : «og leieforholdet medfører at leietaker må ha nøkkel til bygningene» strykes.
- § 3, siste avsnitt: «90 døgn årlig» endres til « 60 døgn årlig».
- § 2, 5. avsnitt flyttes til §3 som nytt siste avsnitt.

**7.3 Orientering om oppmontert varmepumpe og levegg på taket i 6C**

Aarstrand og Astrup fremla sine vurderinger av varmepumpe og levegg og det ble utvekslet synspunkter på saken med utgangspunkt i Styrets saksfremstilling. Avklaring av søknadsplikten overfor PBE er initiert, men svar kan ta noe tid. Styret vektlegger avklaring av søknadsplikt for varmepumpe og levegg og at man finner frem til en løsning som kan aksepteres av både Astrup og Aarstrand. Et ekstraordinært årsmøte vil være nødvendig for Sameiets beslutning.

**Vedtak: Tatt til orientering**

Møtet ble avsluttet kl 20.45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Roy Brokvam

Eivind Astrup

# VEDTEKTER SIST ENDRET 2025

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET VINDERENHAVEN

Vedtatt på årsmøte
den 18.03.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

## § 1. SAMEIET, EIENDOMMEN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets juridiske navn er Sameiet Vinderenhaven (heretter sameiet). Sameiet omfatter gnr. 40 bnr. 33 i Oslo kommune.

I henhold til tinglyst begjæring om seksjonering består sameiet av 11 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og verdier, samt å forsvarlig administrere eiendommen og felles anlegg av enhver art.

## § 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ved overdragelse skal styret informeres så snart som mulig.

Ingen kan kjøpe, eller på annet vis, erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at en blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Utleie av fellesareal som disponeres av seksjonseier, der leietaker ikke bor i sameiet, skal ikke skje uten godkjenning av styret.

## § 3. RETT TIL BRUK

Som fellesareal regnes de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Tak og utvendige vegger regnes også som fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin egen bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller ordinært sett brukes til, og til annet som er i samsvar med tid og forhold. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Seksjon 1, 2 og 3 i hus A og seksjon 6, 7 og 8 i hus B har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig, og etter tegning hører til seksjonen, jfr. vedlagt situasjonsplan.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten og fellesarealene skal bare brukes i samsvar med arealenes formål, og en endring av bruksformålene fordrer reseksjonering av arealene.

En seksjons faste tiltak på fellesareal skal godkjennes av styret, eventuelt av årsmøtet. Seksjonen som oppfører tiltaket er ansvarlig for eventuelle ekstra kostnader til konsulentbistand i forbindelse med oppføring av tiltaket, samt ekstraordinære vedlikeholdskostnader og skader på fellesareal som måtte oppstå som følge av tiltaket. Faste tiltak omfatter, men er ikke begrenset til, markise, utvendige persienner, lader til el-bil og annet som medfører endringer i felles elektrisk anlegg, varmepumpe og parabolanlegg.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Det kan monteres gjerder, plantes hekk, lages større terrasse, etc. Hvis monteringen berører fellesareal som hører under sameiets vedlikeholdsansvar, må seksjonseier avklare om dette behøver sameiets godkjenning.

Evt. trampoline må likevel søkes styret for godkjenning.

Ved utleie av egen seksjon vil seksjonseier kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne. Seksjonseier skal påse at leietaker informeres om og forholder seg til sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler. Styret skal så snart som mulig informeres om nytt og avsluttet leieforhold.

I henhold til Eierseksjonslovens § 25, må bruksenhet og fellesareal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I henhold til Eierseksjonsloven § 26 kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

## § 4. HUSORDENSREGLER OG DYREHOLD

Årsmøtet kan, med et alminnelig flertall, vedta og eventuelt endre ordinære ordensregler for eiendommen. Ved opphold på eiendommen plikter seksjonseierne og eventuelt andre brukere å forholde seg til sameiets gjeldende husordensregler.

Dyrehold er tillatt. Dog kan sameiet helt eller delvis forby dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Sameiet kan ikke forby dyrehold for bruk innen tilgjengelighet.

## § 5. VEDLIKEHOLDS- OG ERSTATNINGSANSVAR

## § 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som;

a. inventar
b. utstyr, som ventilasjonsanlegg, radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d. skap, benker og innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i. vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for utøy og skadedyr.

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### § 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.

### § 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også ytterdører til fellesareal, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, brannvarslingsanlegg, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette kan også omfatte konstruksjoner som normalt faller under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, som for eksempel dersom alle vinduer eller dører skal gjennomgå en oppgradering.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

### § 5-4 Sameiets erstatningsansvar

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

## § 6. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Den enkelte seksjonseier betaler forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av sameiets felleskostnader. Slikt akontobeløp fastsettes/justeres av årsmøtet eller styret. Akontobeløpet kan også omfatte avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Seksjonseiers brudd på sine plikter overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømmelse av vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av arealer, samt brudd på vedtekter og ordensregler.

Unnlatt betaling av seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav anses som et vesentlig mislighold.

For *pålegg om salg* og *fravikelse* vises det til Eierseksjonslovens bestemmelser, hhv. §§ 38 og 39, samt trangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## § 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, bestående av en styreleder og 2 andre styremedlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder særskilt. Det kan i tillegg velges opptil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer må være myndige, og kan kun være fysiske personer. Styrets medlemmer velges med et alminnelig flertall.

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

Om ikke annet bestemmes ved valg tjenestegjør styremedlemmer i to år. Et styremedlem kan likevel velges for ett år dersom dette er nødvendig for å sørge for kontinuitet i styret. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år.

Styret skal påse forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for hensiktsmessig forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter, årsmøtevedtak og gjeldende lovverk.

I henhold til Eierseksjonslovens § 58, kan styret 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.

Et eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av årsmøtet.

Sameiets signatur tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 9. ÅRSMØTET

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 eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

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.

Styreleder leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Møteleder skal påse at det føres protokoll fra årsmøtet. Møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de til stede signerer protokollen som vitner.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i Eierseksjonslovens § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

I henhold til Eierseksjonslovens §§ 27 og 40, kan årsmøtet ikke vedta vedtekter eller ta andre beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan kalles inn med kortere frist, men aldri kortere enn tre dager.

## § 10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRER OG REVISOR

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Styret engasjerer funksjonærer til ovennevnte roller i samsvar med vedtekter, årsmøtevedtak og gjeldende lov om eierseksjoner.

## § 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene, eller hvis vedtektene strider mot loven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, inklusive påfølgende endringer i loven.

# FERDIGATTEST

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Streken Arkitekter AS
Hegdehaugsveien 22 B
0167 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008496-67<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Dato: 28.09.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOLMENVEIEN 6 C-D | Eiendom: | 40/33/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vinderentunet AS | Adresse: | Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO |
| Søker: | Streken Arkitekter AS | Adresse: | Hegdehaugsveien 22 B, 0167 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - HOLMENVEIEN 6 C-D

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2015 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler***
***Anne Torill Halse - enhetsleder***

**Kopi til:**

Vinderentunet AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, tollef@neptuneproperties.no

# FERDIGATTEST - BRUKSENDRING AV KJELLER TIL

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

MARTHE MOLTEBERG NILSEN
HOLMENVEIEN 6 C
0374 OSLO

Dato: 05.10.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201611676-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HOLMENVEIEN 6C | Eiendom: | 40/33/0/0 |
| Tiltakshaver: | MARTHE MOLTEBERG NILSEN | Adresse: | HOLMENVEIEN 6 C, 0374 OSLO |
| Søker: | MARTHE MOLTEBERG NILSEN | Adresse: | HOLMENVEIEN 6 C, 0374 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Holmenveien 6 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 30.09.2016.**

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611676 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Eksisterende fasade øst, vest, nord og sør - 1 | | | 1/13 |
| Plan kjeller og 1 etasje - 1 | | | 1/15 |

## Klagefristen er tre uker

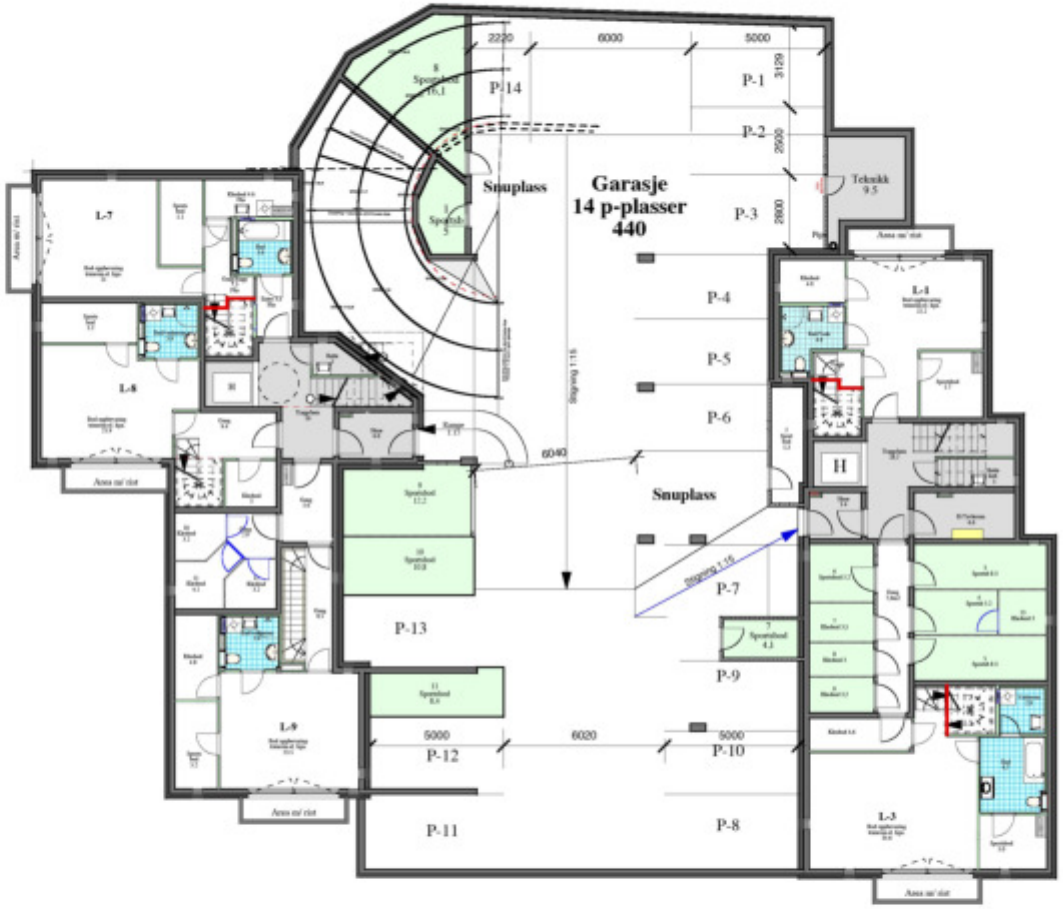
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2016 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

# KJELLERPLAN TEGNINGER




**Vedlegg: E-4**

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | Justeringer boder og parkering, as built. | 070214 | TK |
| A | korrigert kote hovedgesims | 230810 | TK |
| REVISJON: | TEKST: | DATO: | SIGN.: |

TILTAK:
**Holmenveien 6C, 0374 Oslo.**
GNR./BNR.: 40/33. **Nybygg leiligheter.**

TILTAKSHAVER:
**Vinderentunet AS**
Boks 1368 Vika, 0114 Oslo

TEGNING:
**Kjellerplan felles**
**"As built tegning"**

| DATO: | ANS. PROSJ.: | ANS. KONTR: | FIL NR: | MÅL: | TEGN.NR: | REVISJON: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **300610** | **LH/TK** | **LH/TK** | **H6C-200511** | **1:200** | **A09** | **B** |

ANSVARLIG SØKER:
**STREKEN ARKITEKTER AS**
HEGDEHAUGSVEIEN 22B 0167 OSLO TLF: 98618468
Email: tom@streken-arkitekter.no

# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
HOLMENVEIEN 6D

Dato: 09.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498107
8043750

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.40 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20240909 for HOLMENVEIEN 6D.

### GNR. 40 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1915.

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

### 1812 m²

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

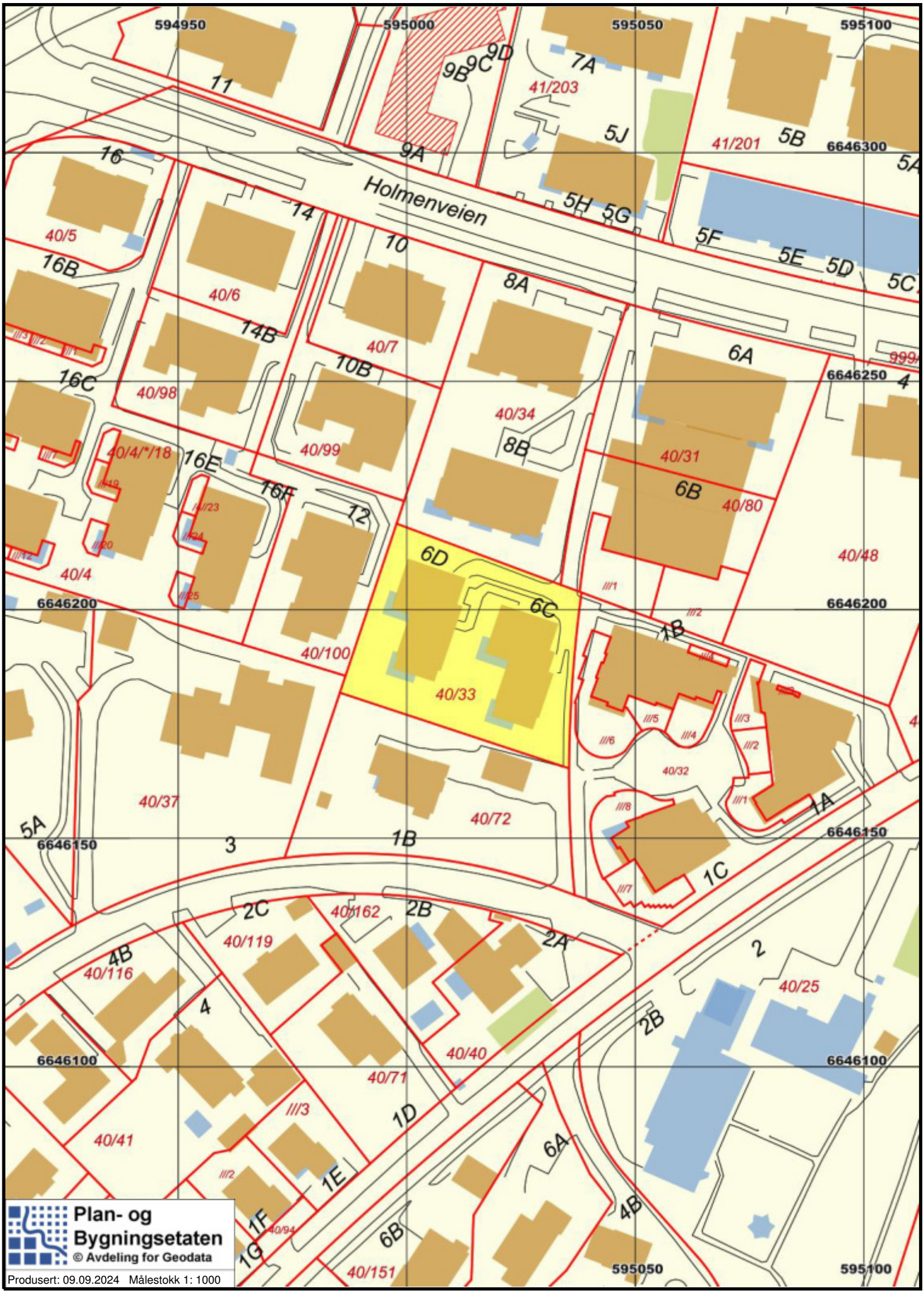
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.09.2024 Målestokk 1: 1000

BETINGELSER.PDF (1)

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

# VEILEDER NATURMANGFOLD

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

# VIKTIG - KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

VIKTIG_INFORMASJON.PDF (1)

# Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

# Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

# 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**:
Holmenveien 6 C
Gnr. 40 Bnr. 33 Snr. 3 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
6-25-0256


**Meglerforetak:** Park Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Andrew Jackson Hemker
**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 90 86 64 40
**E-post:** andrew.hemker@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