ØSTENSJØVEIEN 81F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Ferdigattest
Byggetegning
Boliginfo
Årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Østensjøveien 81 F, 0667 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 38, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 **Rapportdato:** 21.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25000 **Referansenummer:** WI1364

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem

Uavhengig Takstingeniør

per-eddie@takstpartner.no

911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Østensjøveien 81F.

Praktisk nylig oppusset leilighet i byggets øverste etasje bestående av entre/gang, 3 stk. soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, innvendig bod, mellomgang og 2 stk. flislagte bad som er oppusset med nye fliser på gulv i 2024.
Pent kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.
Nyere underskap på deler av kjøkken 2024.
Romslig vest/sydvestvendt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue via liten trapp.

Leiligheten fremstår med pene overflater og normal til lite bruksslitasje.

Det foreligger bilag/kvitteringer på oppussinger foretatt i 2024/25.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget.
Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
(Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

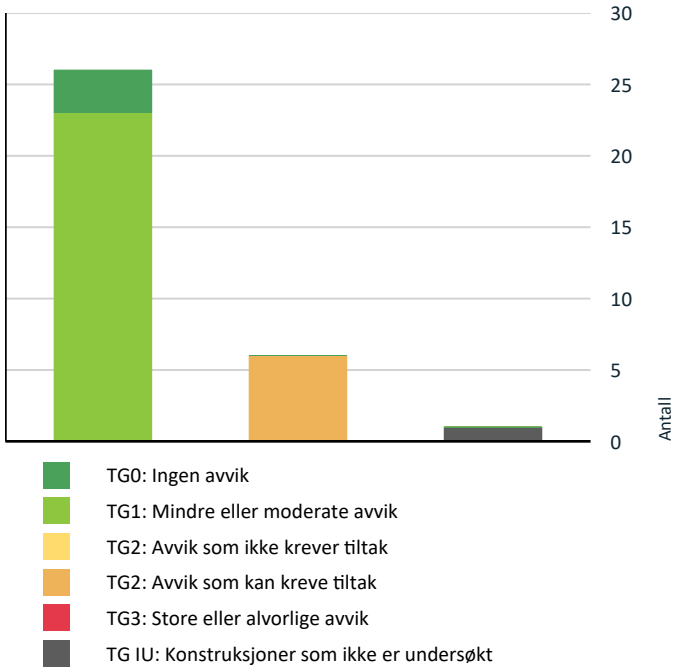
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegning hentet på saksinnsyn.no er ikke i samsvar med dagens situasjon. Det antas at opprinnelige byggetegninger er revidert i byggeprosessen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	- Nye fliser begge baderomsgulv (flis på flis) - Nytt herdet tregulv i hele leiligheten i 2024. - Utvidet kjøkkenbenk med ny benkeplate i 2024 - Ny lettvegg med skyvedør til hoved soverom i 2024. - Hele leiligheten malt i 2024. Arbeidene er utført av Domin Bygg Entreprenør AS. - Nye servanter og armaturer begge bad. Utført av TG Rørservice AS - Byttet 2 stk termostater og stikkontakt. Utført av storm Elektro AS
2025	Modernisering	Gjennomspylt og renset innvendige avløpsrør - utført av SpyleXperten.

UTVENDIG

TG 1 Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokk på 6 etasjer + underetasje oppført i betong/stålkonstruksjoner med flatt tekket tak.
Det er heis i blokken og underetasje består av bodarealer.
Bygget som er oppført med byggeår 2013 er skjermet mot vei med støyskjerm og fasader er forblendet med teglstein.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonsseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i sameiets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte tre/alu-vinduer med hhv. 2 og 3-lags energiglass fra 2012.
Innvendig med tilpassede plissegardiner på alle vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør B30/DB 35 og malt balkongdør i tre/alu med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

(terrassen var overdekket med snø på befaringsdagen og teknisk vurdering ikke mulig)

Vest/sydvestvendt terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue via innvendig trapp.
Oppforet tregulv på tekket betongdekke og det er terrassemarkise med motorisert betjening.
Stål rekkverk på brystning.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 16 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stavs herdet tregulv type Bjelin lagt 2024.
Veggene har malte slette flater malt 2024.
Innvendige tak har malte slette flater malt 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp til terrasse fra stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører i pocketkarm og slagdører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt utover ferdigattest.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser.
Taket er malt og med 2 stk. halogen downlights.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med flis på flis løsning utført i 2024 utført av Domin Bygg entreprenør AS.
Rommet har elektriske varmekabler tilknyttet digital termostat som er byttet ny 2024.
Det er nedsenket dusjsone på ca. 10 mm.

Det er målt fall på 42 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 178 cm og 12-13 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det foreligger ingen dokumentasjon på membraner.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon må fremvises for å oppfylle krav til TG1.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Nye takdusjsett montert av rørlegger 2024

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom det kan dokumenteres at løsningen er med f.eks safety-bag eller tilsvarende vil avviket kunne fjernes og tilstandsgrad settes til TG1.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

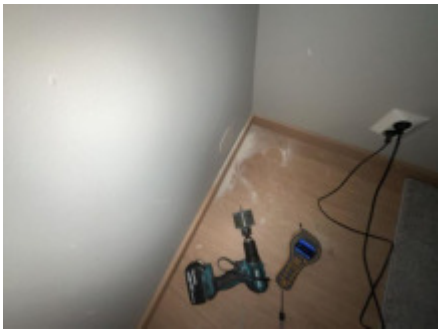
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil og tilluft under dørterskel.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og med 2 stk. halogen downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

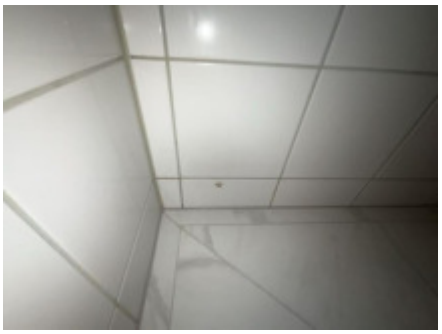
Borehull i 6 stk fliser i dusjsone etter tidligere innredning som er tettet med silikonmasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membransjikt er brutt ved gjennomboring og tettet med silikon. Kan være en risikosituasjon. Avviket settes ut i fra dette.

Tilstandsrapport





6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med flis på flis løsning utført i 2024 utført av Domin Bygg entreprenør AS.
Rommet har elektriske varmekabler tilknyttet digital termostat som er byttet ny 2024.
Det er nedsenket dusjsone på ca. 10 mm.

Det er målt fall på 29 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm og 8 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dokumentasjon må fremvises for å oppfylle krav til TG1.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Nye takdusjsett montert av rørlegger 2024

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom det kan dokumenteres at løsningen er med f.eks safety-bag eller tilsvarende vil avviket kunne fjernes og tilstandsgrad settes til TG1.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil og tilluft under dørblad.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot leilighetens yttervegger uten tilgang fra bakside.
Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med keramisk kum og ett-greps blandebatteri.
Fliser over kjøkkenbenk og det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen er utvidet i 2024 med forlengelse av benk under vindu.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

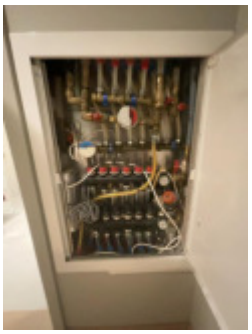
TEKNISKE INSTALLASJONER

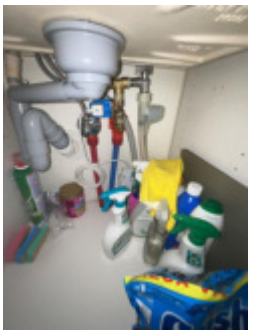
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i mellomgang med fordelinger til bad, kjøkken og sentralvarmeanlegg.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløp på installasjoner som servanter, kjøkkenkum m.m. er i plast med vannlåser.
Viktig å påse at avløp etter noe tid bør etterstrammes.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing av f.eks vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser i denne rapporten , da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/internett i leiligheten. De enkelte installasjonene er ikke testet eller vurdert på befaringen.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med: radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring.

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap/fiberskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedbryter/lastbryter på 63 på amp. I hovedsak skjult opplegg fra byggeår.

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.
   2013

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

   Skifte termostat bad og WC
   Skifte stikk kjøkkenbenk

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

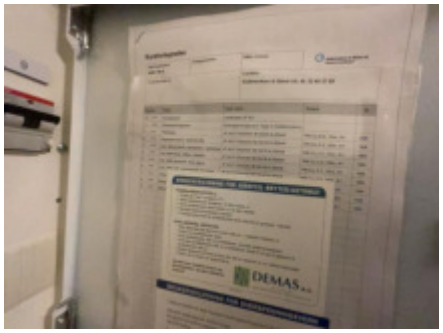
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei





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.

Boligen er med sprinkleranlegg og røykvarsler tilknyttet sentralanlegg.

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

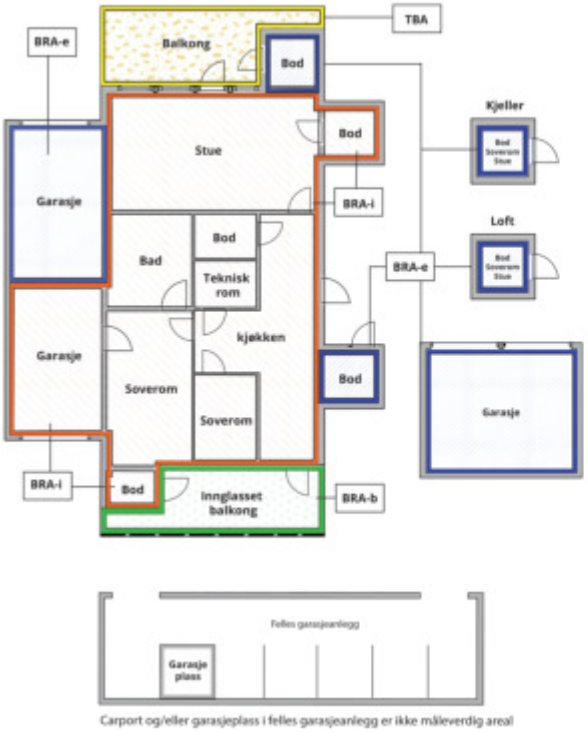
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	93			93	18
Bod		8		8	
SUM	**93**	**8**			**18**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré/gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Bad , Mellomgang, Stue/kjøkken , Bod		
Bod		Bod	

Kommentar

Bod er merket med leilighetsnummer/0602-F for oppmåling av areal BRA-e.
Bod er oppmålt til 7,82 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning hentet på saksinnsyn.no er ikke i samsvar med dagens situasjon. Det antas at opprinnelige byggetegninger er revidert i byggeprosessen.

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: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

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	90	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Lars Cedrik Haanes Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	38		112	8380 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Østensjøveien 81 F

Hjemmelshaver
Larsen Lars Cedrik Haanes

Kommentar
Andel gjeld og formue tilhørende seksjonen/andelen er opplyst pr- meglerbrev fra forr.fører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Mølledammen	900 / 80405	OBF	912316793

Felles formue
Kr. 16 874 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i blokkens 6 etasje med vestvendt terrasse på ca. 18 m².
Beliggende sentralt til på Bryn i Oslo med umiddelbar nærhet til Bryn senter. Kort vei til Østmarka, Alnaelva og andre populære rekreasjonsområder.
Området består av småhusbebyggelse, blokker og næringsbygg.
T-bane og bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88023576			

Kommentar

Fellespolise for sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Lastet ned fra www.saksinnsyn.no (oslo kommune PBE)	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		24.09.2013	Gjennomgått		Nei
Bilag TG rørservice, Storm Elektro, Domin bygg entreprenør			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WI1364

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

NABOLAGSPROFIL

Østensjøveien 81F

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 194 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	15 min 1.1 km	
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km	
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	20 min 1.4 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	22 min 1.6 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 2.4 km	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 2.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Bryn Senter	3 min	
[illegible]nter	4 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bryn senter Linje 3N, 4N, 23, 78A, 78B	3 min 0.2 km	
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.7 km	
Bryn stasjon Linje L1	12 min 0.9 km	
Holtet Linje 13, 19	10 min 4.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.6 km	

BARNEHAGER

Christinedal kunst- og kulturbhg (... 60 barn	6 min 0.5 km	
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	13 min 0.9 km	
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Bryn	3 min	
Coop Extra Skøyenåsen	17 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bryn Senter	5 min
Apotek 1 Bryn	5 min
Bryn Vinmonopol	3 min

SPORT

Østensjø skole	11 min
Høyenhall skole	13 min
EVO Bryn	4 min
Fresh Fitness Manglerud	17 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250007

Selger 1 navn
Lars Cedrik Haanes Larsen

Gateadresse
Østensjøveien 81F

Poststed	Postnr
Oslo	0667

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 38250007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fliser baderomsgulv samt innredning, servant og armatur
Arbeid utført av	Domin Bygg Entreprenør AS / TG Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Treg avrenning ifm sluk mellom bad og kjøkken. Gjennomspylt og utbedret av SpyleXperten AS

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

Svar	Nei

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Luft i sentralvarmesystemet fjernet i 2024
Arbeid utført av	Randem & Hübert AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1 p-plass med elbil-lader i garasje

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

Document reference: 38250007

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: MIndre avvik på tegninger ifm ferdigattest fra 2013

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

Beskrivelse: Mindre økning av felleskostnader f.o.m. 2025 ifm KPI

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: 38250007

Tilleggskommentar

Boligen fikk nytt gulv og ble malt i 2024. Samtidig utvidet man kjøkkenbenken, byttet servant og armatur. I tillegg ble det satt opp en lettvegg med skyvedør mellom gang og hoved soverom/bad.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250007

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars C.H. Larsen	4ea8a11b1511af5a5a88d573d3c53eed5cc9615b	10.01.2025 06:51:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250007

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

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 24.09.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704731-119 Saksbeh: Kristian Thomassen **Oppgis alltid ved henvendelse**	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 81	Eiendom:	144/38/0/0
Tiltakshaver:	Christinedal Bolig A/S c/o Schage Eiendom AS	Adresse:	Boks 6204 Etterstad, 0602 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

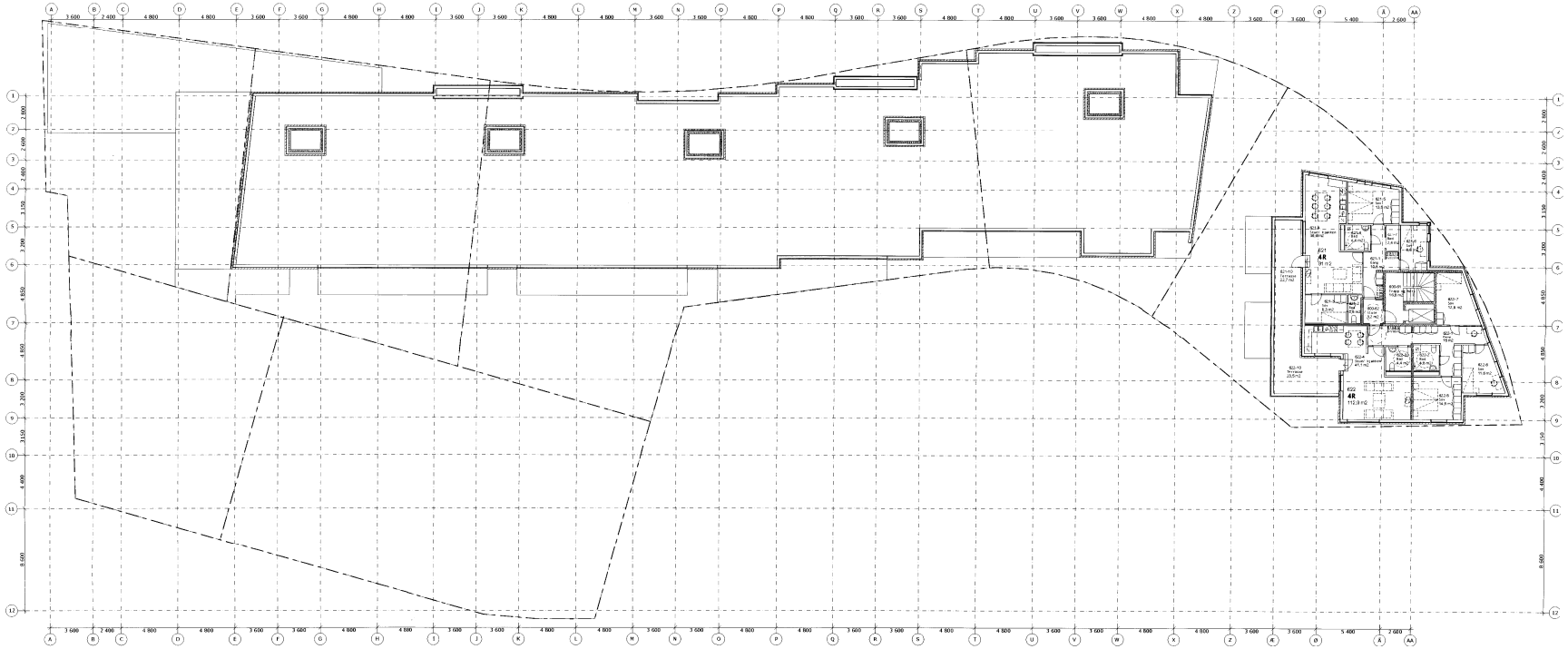
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.09.2013 av:

Kristian Thomassen - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

Kopi til:
Christinedal Bolig A/S c/o Schage Eiendom AS, Boks 6204 Etterstad, 0602 OSLO

BYGGETEGNING



TITTEL	Plan 6.etasje			MÅLESTOKK	1:200 -A1 1:400 -A3
TEGNINGSNUMMER	A 200.06			REV. INDEX	C
C	Revisjon RAMMESØKNAD	01.12.07	PF	LH	AA
B	ENTREPRISEFORPROSJEKT	30.06.07	PF	LH	AA
A	Revisjon for FORPROSJEKT	20.06.07	PF	LH	AA
REV. INDEX	REVISJONSTEKST	REVISJONSDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT

PROSJEKT

BRYN BOLIGER GNR 144 BNR 38

LOKALISERINGSFIGUR



STATUS

FORPROSJEKT

TILTAKSHAVER	ENTREPRENØR	DATO OPPRETTET 29.05.07
SEKTOR		PRO.NR. ARK 06056
ARKITEKT/LANDSKAPSARKITEKT ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no		PRP. ENTREPRENØR TEGNET PF
KONSULENTER RIB Prosjekt Arkitektur Rådgiv Elektrisk Prosjekt Rådgiv		KONTROLL LH GODKJENT ÅA
TITTEL	Plan 6.etasje	MÅLESTOKK 1:200 -A1 1:400 -A3
TEGNINGSNUMMER	A 200.06	REV. INDEX C

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Sameiet Mølledammen		**Vår ref.:**	795/112	**Fødselsdato eier:**	23.07.1979
Østensjøveien 81 F		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0667 OSLO		**Eiere:**	Lars Cedrik Haanes Larsen		
Organisasjonsnr:	912 316 793	**Seksjonsnr:**	112		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 695**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 695

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Arne Sætherø
Adresse:	Østensjøveien 81 F
Postnr/-sted:	0667 OSLO
E-post:	sameietmolledammen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 149
Annen formue:	15 479	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	112	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	144/38 - seksjon:112
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88023576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet Mølledammen kjøper vaktmestertjenester av Vaktmester Andersen AS.
Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, renhold, løpende vedlikehold.
Vaktmester Andersen AS leverer også renholdstjenester til sameiet. Renholdet skjer etter en egen frekvensplan.

UTLEIE
Kortidsutleie begrenses til maksimalt 60 dager pr år. Vedtektene §2, 3 avsnitt (vedtatt på årsmøte 18.04.2023)

PARKERING
Til hver seksjon tilhører en biloppstillingsplass. se husordensreglenes pkt 9

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Sameiet Mølledammen	**Vår ref.:**	795/112	**Fødselsdato eier:**	23.07.1979
Østensjøveien 81 F	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0667 OSLO	**Eiere:**	Lars Cedrik Haanes Larsen		

Organisasjonsnr: 912 316 793

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Mølledammen har kollektiv avtale for leveranse av bredbånd og kabel-tv med Viken Fiber/Altibox. Avtalen ble fornyet i februar 2022, og den nye avtalen er blitt mer fleksibel. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse mv. bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke settes opp ved inngangsdøren av styret.
Navn på postkasse besørger beboeren selv. NB! Klisterlapper skal ikke brukes.

Annen informasjon:

ÅRSMØTE 2025

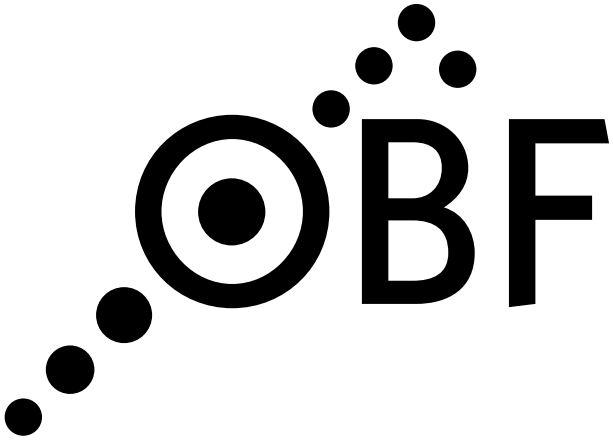
Sameiet Mølledammen

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 18:00

Sted: Nordre Skøyen Hovedgård,
Peter Aas' vei 17, 0667 Oslo


OBF



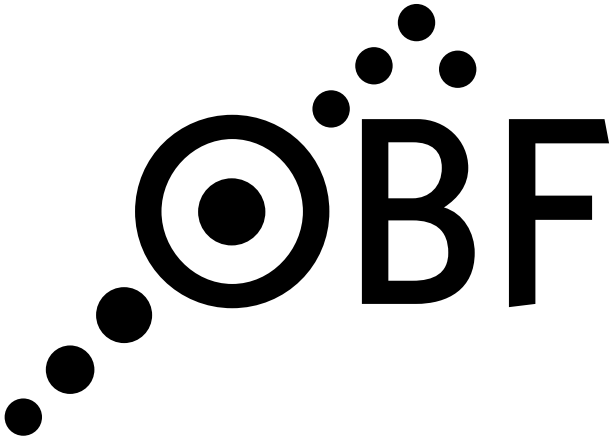
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietmolledammen@gmsil.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Årsmøte i Sameiet Mølledammen

Onsdag 09.04.2025, kl 18:00

Nordre Skøyen Hovedgård, Peter Aas' vei 17, 0667 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Mølledammen

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 330.000,-.

4. Orientering

Orienteringer fra styret som gjerne diskuteres med en beslutning fra årsmøtet.

4.1 Elbil lading

Styret orienterer om hvilke alternativer vi har og hva styret vil være det beste valget. Skal det foretas en større investering og i tilfelle hvordan finansiere. Det er også mulig å fortsette vårt nåværende system. Skifte ut skap for skap og "eldre" ladere benyttes hos nye brukere med "eldre" skap.

Styrets innstilling: Fortsette det systemet vi har i dag, med gradvis utskiftning. Tatt til orientering.

4.2 Naborom

Dette er en portal hvor det kan foregå kommunikasjon mellom styret og sameiere og mellom sameiere. Portalen driftes av OBF og vil gi lettere kontakt mellom oss i sameiet.

Styrets innstilling: Sameiere og leietakere laster ned naborom app og

kommunikasjon i stor grad gjøres gjennom app.

4.3 Parkering

Hva gjør vi med parkeringsproblemer? Etter en periode med avtale om mulig borttauing ved feilparkering ble problemet mindre. I den siste tiden har problemet økt igjen. Styret vurderer innføring av et system med mulighet å gi bøter. Det må settes opp skilt om konsekvenser ved feilparkering.

Forslag til vedtak: Skal vi inngå avtale om bøt legging av feilparkerte biler?

Styrets innstilling: Styret inngår avtale og det settes opp nye skilt.

4.4 Bruk av garasjeport.

Garasjeport blir også benyttet av gående. Service kostnader og vedlikehold av garasjeport er mer utfordrende og kostbar enn dør. Gående skulle ikke hatt behov for åpning av garasjeport for å komme inn i sameiet.

Styrets innstilling: Garasjeport skal benyttes av kjørende og andre benytter dør.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

På bakgrunn av at parkering plassene befinner seg i et i avlåst område med port og systemnøkler og uønskede hendinger i garasjekjeller foreslår styret å begrense utlei av garasjeplasser til kun at de som eier seksjon i sameiet kan leie andres plass.

Styret forslår endring av vedtektenes § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT M.V.

Forslag til vedtak: I vedtektenes § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT M.V. tas inn følgende setning:

"Utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kun gjøres til andre seksjonseiere i sameiet."

Styrets innstilling: Styret innstiller på å godta endring.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Arne Karsten Olsen
Henning Sveen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jannik Kokkvoll
Åge Magne Håland

Grunnet flytting og annen årsak ønsker Jannik Kokkvoll og Åge Magne Håland som har ett år igjen av sin periode å tre ut av styret.

Arne Karsten Olsen og Henning Sveen stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Tove Austang stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Arne Karsten Olsen velges for 2år som styremedlem.
Henning Sveen velges for 2 år som styremedlem.
Tove Austang velges for 2 år som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Else Mary Elsmark

Else Mary Elsmark stiller til gjenvalg som varamedlem

Styrets innstilling: Else Mary Elsmark velges som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.02.2025

Styret i Sameiet Mølledammen

Styreleder, Arne Sætherø
Styremedlem, Åge Magne Håland
Styremedlem, Henning Sveen
Styremedlem, Arne Karsten Olsen
Styremedlem, Jannik Kokkvoll
Varamedlem, Else Mary Elsmark

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Mølledammen

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Sætherø
Styremedlem, Åge Magne Håland
Styremedlem, Henning Sveen
Styremedlem, Arne Karsten Olsen
Styremedlem, Jannik Kokkvoll
Varamedlem, Else Mary Elsmark

Styret har bestått av ingen kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på sameietmolledammen@gmsil.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Mølledammen

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til

kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Mølledammen

Sameiet Mølledammen er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med

organisasjonsnummer 912316793. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og

har 112 boligenheter og 5 næringsseksjoner (HC-plasser).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Mølledammen kjøper vaktmestertjenester av Vaktmester Andersen AS. Leverandør av vaktmestertjenester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, og løpende vedlikehold. Vaktmester Andersen AS leverer også renholdstjeneste til sameiet. Renholdet skjer etter egen frekvensplan.

Sameiet har avfalls-avtale med med Oslo kommune Renholdsetaten.

Blandingsavfall hver uke, papir annenhver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Mølledammen har avtale med Altibox/Viken Fiber for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Avtalen er forlenget med to år høsten 2024.

Nøkler, skilt

Sameiet har systemnøkler og nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles hos styret. Det samme gjelder endring av tekst ringe tablau ved inngangsdør.

Navn på postkasse besørges av beboer selv. NB! Klistrelapper skal ikke brukes.

Brannsikringsutstyr

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. eier selv sørger

for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve

adgang til boenheten.

Sameiet har sprinkleranlegg samt alarmklokke og røykvarsler montert i leilighetene og

oppganger samt varslingsanlegg tilkoblet til brannvesenet. Vannslange i leilighetene.

Batteri i røykvarsler i leilighetene skal seksjonseier kontrollere og bytte samt kontrollere

brannslange.

Det utføres årlig kontroll av alarmanlegg med test av sensorer samt test av nødlysanlegg.
.

Slokkeutstyr i fellesområder, garasje dekkes av vedlikeholdsavtale

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for

vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig

funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Mølledammen, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Følgende er gjort i år:

• Styret har som tidligere gjennomført og fulgt opp flere kontroller og service på sameiets fellesanlegg, herunder blant annet varmeanlegg og røranlegget som er utført av Randem & Hubert, heisene som er utført av Schindler. Heiskontrollen utføres til neste år, brannvarslingsanlegg er kontrollert av ELOTEC, kontroll på brannport er utført av Vaktmester Andersen og Randem og Hubert

AS har utført service på ventilasjonsanleggene. Velux Bramo har vært på service av røykluker.

Styret har videre sørget for at Elektro Sivert byttet LED lamper som ikke fungerte-

Styret har fulgt opp feil eller påpakninger fra servicer og kontroller.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Mølledammen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88023576.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Det har vært meldt inn flere skader i 2024

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

- Bytte av slitedeler i heisanlegg

- Omfattende ombygging og Installering av ny sentralt luftutskiller i VVS hovedsentral. Flere korrigeringer for å få luft ut av anlegget for bedring av varme effekten i varme- og ventilasjonsanlegg.

- Omfattende kontroll og arbeid med varmeanlegget i leiligheter.

- Dugnadsarbeid med legging av grus langs grunnmur for å hindre rottereder.

- VA har videreført grus legging langs hagehuset. De har også reparert grunnmurs-plater ved trapp og tette sprekker i mur.

- VA har asfaltert og lagt ny plenjord.

- Impregnering og reparasjon av bruer ved dam er bestilt og vil bli utført sommer 2025

- Spyling av rørsystem for grus. Rørsystem i garasjen fra gangsti og takrenner.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 80 styresaker

løpende.

1. Styret har videreført arbeidet med digitalt arkiv og FDV dokumentasjon

2. Styret har arbeidet med og startet opp avregning av varmt tappevann. Alle målerne kommuniserer nå med Istaonline.no og avregningsperioden løper fra 1.1.2025 Styret vil bestemme periode for hvor lenge periode skal løpe før det avregnes. I største delen av

2024 har forbruket vært registrert og det er foretatt to test-avregninger.

Ved den siste som var for en periode på 6 mnd. er alle de som ville ha måttet betale over 1500,- for sitt merforbruk blitt varlet på mail.

Alle har fått en bruker for innlogging og avlesning for å kunne se sitt eget forbruk på Ista Online,

Nærmere orientering vil følge når avregning foretas.

3. Inngått avtale med Rentokil på grunn av en del rotter i området.

4. Lekeplass er blitt forbedret med huske stativ, klatrevegg og tunnelsklie.

5. Inngått avtale sommer og høst 2024 med parkeringsselskap som utfører borttauing. Det har bidratt til bedring av kjøring og parkering på eiendommen.

6. Sameiet har en utfordring når det gjelder EL-bilanlegget som styret arbeider med å løse.

Sameiet fikk installert en felles infrastruktur for elbillading i 2019 med eoGenius ladere.

Da ladestasjonstypen gikk ut av produksjon måtte vi installere ny type ladere og vi valgte å installere et antall nye Zaptec PRO ladere tilknyttet fordelingsskap innerst i garasjen. Vi fikk da frigjort et antall eoGenius ladere som er blitt installert for de som har hatt behov for lader i den øvrige delen av garasjen.

Vi ble så varslet om at leverandør av eoGenius laderne EO Charge i UK hadde besluttet å avslutte sin portalserver for laging av avregningsdata/ladehistorikk. Det så lenge ut til at vi da etter 1.1.2025 ikke kunne avregne ladeøkter fra elbillading for de som har denne type ladere. Et allmøte ble avholdt i Nov 2024 om dette.

I ettertid har andre interessenter med eoGenius ladere klart å påvirke EO Charge til å opprettholde drift av ut 2025. Styret arbeider videre for å finne videre løsning spesielt med tanke på hvilken lader vi skal velge for å dekke behov for nyinstallasjoner for de som tilkommer og ønsker lader på sin p-plass.

7. Flere større lekkasjer.

8. Innkjøp av hjertestarter med skap til garasjeanlegg. Det bestilles kurs for bruk av hjertestarter mot våren.

9. Rens av ventilatorer for påmeldte beboere. Startes til våren.

10. Det har vært bestilt filter til leiligheten og styrets medlemmer har delt ut disse ved to møter. Vi presiserer at filter deles ut ved disse møtene. Ellers må filter bestilles på egen hånd.

11. Styret arrangerte garasjevask våren 2024.

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Mølledammen

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 550 420	5 338 056	5 595 566	6 105 622
Sum		5 550 420	5 338 056	5 595 566	6 105 622
Andre inntekter	2	3 469	0	0	0
Sum andre inntekter		3 469	0	0	0
Sum		5 553 889	5 338 056	5 595 566	6 105 622
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	191 844	170 397	177 200	193 000
Lŋnn og honorar	4, 5	342 300	342 300	344 300	376 530
Vedlikehold	6	1 072 118	783 236	578 200	995 000
Eksterne tjenester	7	739 048	719 673	757 000	690 000
Kabel-tv og bredb³ nd		563 644	541 047	564 000	585 200
Forsikring		310 854	278 436	311 000	332 650
Kommunale avgifter		1 286 762	1 103 465	1 282 000	1 450 000
Brensel og strŋm		1 182 927	1 307 085	1 340 000	1 353 000
Andre driftsutgifter	8	87 891	72 737	95 000	92 000
Sum		5 777 387	5 318 375	5 448 700	6 067 380
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		-223 498	19 681	146 866	38 242
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-223 498	19 681	146 866	38 242
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	68 323	58 956	0	0
Andre finansposter	10	-30 823	-31 037	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		99 146	89 993	0	0
¡ rsresultat	11	-124 352	109 674	146 866	38 242
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	11	-124 352	109 674	146 866	38 242

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 287	28 327
Forskuddsbetalte kostnader	12	346 321	310 854
Andre fordringer		12 408	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		702 465	982 970
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		1 046 884	1 006 377
Sum omlŋpsmidler		2 120 365	2 328 528
SUM EIENDELER		2 120 365	2 328 528

¡rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 507 227	1 397 553
¡rets resultat	11	-124 352	109 674
Sum egenkapital		1 382 875	1 507 227
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 300	29 483
Gjeld til forvaltningsklient		2 548	1 323
Leverandørgjeld		528 728	592 680
Annen kortsiktig gjeld		153 914	197 815
Sum kortsiktig gjeld		737 490	821 301
Sum gjeld		737 490	821 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 120 365	2 328 528

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Mølledammen

Sted:_____, dato:_____

Arne Sørthern Styreleder	Henning Sveen Styremedlem	Jannik Kokkvoll Styremedlem
¡ge Magne Hå land Styremedlem	Arne Karsten Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	5 550 420	5 337 156	5 550 566	6 105 622
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	0	20 000	0
3621 Port³ pner garasje	0	900	0	0
3690 Andre inntekter	0	0	25 000	0
Sum	5 550 420	5 338 056	5 595 566	6 105 622

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	3 469	0	0	0
Sum	3 469	0	0	0

Konto 8400 - erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 438	12 125	15 000	15 000
Forretningsfŋrerhonorar	115 284	113 580	118 000	119 000
Annen regnskapsfŋrsel	63 123	44 692	44 200	59 000
Sum	191 844	170 397	177 200	193 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	330 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	42 300	46 530
Sum	342 300	342 300	344 300	376 530

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	537 248	448 563	320 000	750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	161 662	259 729	183 200	165 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	223 801	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	40 867	0	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	78 540	74 944	75 000	80 000
6695 Egenandel forsikring	30 000	0	0	0
Sum	1 072 118	783 236	578 200	995 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	254 204	235 086	280 000	255 000
6360 Renhold	331 064	319 380	320 000	340 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 510	0	0	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	4 250	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	62 271	160 956	155 000	95 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	0	2 000	0
Sum	739 048	719 673	757 000	690 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6590 Annet driftsmateriale	0	0	1 000	0
6800 Kontorrekvisita	0	0	3 000	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, brŋker, scanning	0	2 160	3 000	0
6860 Mŋte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 000	0
6890 Annen kontorkostnad	0	0	1 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 504	9 857	5 000	9 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 191	48	1 000	3 000
7320 Hjemmeside	1 851	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 263	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	4 990	5 040	10 000	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 393	8 178	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	19 132	4 758	0	0
7790 Andre driftskostnader	39 566	42 697	70 000	75 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	87 891	72 737	95 000	92 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	64 781	58 956	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 542	0	0	0
Sum	68 323	58 956	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-30 823	-31 037	0	0
Sum	-30 823	-31 037	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 507 227	1 397 553
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-124 352	109 674
B. ¡ rets endring i disponible midler	-124 352	109 674
C. Disponible midler 31.12	1 382 875	1 507 227

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	346 321	310 854
Sum	346 321	310 854

Resultat og balanse med noter for Sameiet Mølledammen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Mølledammen

Styreleder	Arne Sætherø (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jannik Kokkvoll (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Åge Magne Håland (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Arne Karsten Olsen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Henning Sveen (sign.)	02.03.2025

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Mølledammen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mølledammen som viser et overskudd på kr. 124.352,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, den 1. april 2025
Insignis AS

Anders D. Børresen
statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Mølledammen onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Nordre Skøyen Hovedgård, Peter Aas' vei 17, 0667 Oslo.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Mølledammen

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 20 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 25 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mona Berget valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 330 000,-

4. Orientering

4.1 Elbil lading

Styret orienterer om hvilke alternativer vi har og hva styret vil være det beste valget. Skal det foretas en større investering og i tilfelle hvordan finansiere. Det er også mulig å fortsette vårt nåværende system. Skifte ut skap for skap og "eldre" ladere benyttes hos nye brukere med "eldre" skap.

Vedtak:
Fortsetter det systemet vi har i dag, med gradvis utskiftning. Tatt til orientering.

4.2 Naborom

Dette er en portal hvor det kan foregå kommunikasjon mellom styret og sameiere og mellom sameiere. Portalen driftes av OBF og vil gi lettere kontakt mellom oss i sameiet.

Vedtak:
Sameiere og leietakere laster ned naborom app, og kommunikasjon gjøres i stor grad gjennom app.

4.3 Parkering

Hva gjør vi med parkeringsproblemer? Etter en periode med avtale om mulig borttauing ved feilparkering ble problemet mindre. I den siste tiden har problemet økt igjen. Styret vurderer innføring av et system med mulighet å gi bøter. Det må settes opp skilt om konsekvenser ved feilparkering.

Vedtak:
Styret går videre med avtale om bøter.

4.4 Bruk av garasjeport.

Garasjeport blir også benyttet av gående. Service kostnader og vedlikehold av garasjeport er mer utfordrende og kostbar enn dør. Gående skulle ikke hatt behov for åpning av garasjeport for å komme inn i sameiet.

Vedtak:

Garasjeport skal benyttes av kjørende, og andre benytter dør.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

På bakgrunn av at parkering plassene befinner seg i et i avlåst område med port og systemnøkler og uønskede hendinger i garasjekjeller foreslår styret å begrense utlei av garasjeplasser til kun at de som eier seksjon i sameiet kan leie andres plass.

Styret forslår endring av vedtektenes § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT M.V.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Utleie skal meldes til styret

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Arne Sætherø har 1 år igjen.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Arne Karsten Olsen (stiller til gjenvalg)
Henning Sveen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jannik Kokkvoll
Åge Magne Håland

Grunnet flytting og annen årsak ønsker Jannik Kokkvoll og Åge Magne Håland som har ett år igjen av sin periode å tre ut av styret.

Tove Austang stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Arne Karsten Olsen, Henning Sveen, Tove Austang og Mona Berget ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Else Mary Elsmark (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Else Mary Elsmark ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:18.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Arne Sætherø for 1 år igjen
- Styremedlem: Henning Sveen for 2 år
- Styremedlem: Arne Karsten Olsen for 2 år
- Styremedlem: Tove Austang for 2 år
- Styremedlem: Mona Berget for 2 år
- Varamedlem: Else Mary Elsmark for 1 år

Protokoll for Sameiet Mølledammen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Mona Berget (sign.)	10.04.2025

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Sameiet Mølledammen

(Vedtatt på ordinært årsmøte 1.4.2014, sist revidert på årsmøte 27.3.2019, 18.4.2023 § 2, 3. ledd)

§1

NAV, EIENDOMMEN M.V.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Mølledammen.

Bebyggelsen og tomten gnr 144 bnr 38 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som begynnelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT M.V.

Sameiet består av 112 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (snr 113 – 118). De 6 næringsseksjonene er HC-parkeringsplasser i garasjen.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra sameiedelen. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse. For øvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Kortidsutleie begrenses til maksimalt 60 dager hvert år.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige 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 installasjoner.

§3

VEDLIKEHOLD M.V.

Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Alt indre vedlikehold av bruksenheten samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger og elektrisk opplegg i bruksenheten.

Vedlikehold av eiendommens fellesareal ute og inne med bygninger, fellesrom, fellesarealer, inngangsdører, anlegg og utstyr besørges og bekostes av sameiet, jf. dog § 5 siste ledd.

§4

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning 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.

§ 5

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret fastsetter størrelsen på det akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per termin.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene med mindre annet følger av disse vedtekter eller annet vedtas på den måte lov og vedtekter foreskriver.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§6

FORURENSNINGSGEBYR M.V

Styret kan ilegge gebyr fra kr. 300 – 1.000 for henleggelse av avfall m.v. på andre steder enn i oppsatte avfallskontainere.

Navnefeltet på postkassene skal brukes. Klistremerker eller andre påsettinger på postkassen er ikke tillatt og vil bli fjernet. Et gebyr på kr. 300 vil påløpe.

§7

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holders hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Unntaket er seksjon nr. 113 til om med nr. 118 (næringsseksjonene), som ikke har stemmerett, jf. § 10 første ledd. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å vøre til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører 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 sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§8

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det ordinære årsmøtet skal

- konstituere seg
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§9

MØTELEDELSE, INNKALLING M.V.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som behøver å være sameier.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og 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 årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameierne felles kostnad innkaller til årsmøte.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles sog alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§10

STEMMEVEKT, FLERTALLSKRAV M.V.

Hver seksjon gir en stemme med unntak av seksjonene nr. 113 – 118 (næringsseksjonene) som ikke har stemmerett.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål forbruksenhet

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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.

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.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§11

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

§12

STYRETS KOMPETANSE M.V.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger inklusive ilegge gebyrer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§13

OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret ele en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fem på ordinært årsmøte.

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

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§15

FORRETNINGSFØRER M.V.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

§16

PÅLEGG OM SALG

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

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder ra pålegget er mottatt.

§17

FRAVIKELSE

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eler vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets

styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret. Det samme gjelder andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ikke går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, jf. § 10 tredje ledd, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne.

Tiltak av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret alltid forelegge for årsmøtet til avgjørelse, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Alle bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes, jf. dog § 10 nest siste ledd.

§19

ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare vedtas på årsmøtet med minst to tredjedel flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, herunder stiller krav om tilslutning fra de sameierne det gjelder. (Gml lov § 30 tredje ledd)

§ 20

HABILITETSREGLER

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med selg selv eller en nærstående eller om sitt eget eller en nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg av salg eller krav om fravikelse etter § 38 og § 39 i eierseksjonsloven.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelser i lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65 av 16.6.2017.

HUSORDENSREGLER

Trivselsregler Sameiet Mølledammen

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.
På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

4. DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Lufting av dyret må ikke foregå i sandkassene.
Rundt Mølledammen skal eier utvise forsiktighet slik at ikke fuglelivet skremmes.
Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbeholdere.

Ved gjentatte overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Trappeoppgangene er rømningsveier i tilfelle brann. Det skal derfor ikke stå gjenstander der som kan være til hinder ved rømning eller hindre brannpersonell i deres redningsarbeid. Ryddige oppganger gjør det også enklere og rimeligere å holde de rene. Bilder på veggen i etasjen er tillatt, men snakk med naboene å bli enige om hva som eventuelt skal henges opp. Andre gjenstander er ikke tillatt oppbevart i oppgangene.
Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal derfor ikke oppbevares i fellesarealet.

Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene, men oppbevares inne i leiligheten eller bæres ned til avsatt sted for avfallsbeholdere.

Barnevogner er et unntak. Disse kan plasseres i -1 etasje inn fra garasjen. I Hagehuset kan de stå i 1. etasje. I disse etasjene er det fliser på gulvet slik at slitasjen blir minimal. Samtidig er de ikke til hinder ved eventuell brann.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet av vaktmester.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADER
Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen.

Det er ikke tillatt med parabolantenne, varmepumpe eller aircondition på balkong/vegg/tak.

Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for den/de enkelte bygg. Valg av markisetype/-farge skal forelegges styret for godkjenning. Styret vil jobbe for at sameiet kan nyte godt av en evt. rammeavtale med markiseleverandør.

7. EGNE TERRASSER
Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

Evt. utvendige boblebad skal lenses gjennom innvendig avløp, ikke i sluk på terrassen.

8. SPORTSBOD
Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander eller klær i sportsboden.

9. GARASJE
Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass. Enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis dekk) er forbudt.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Parker «motsatt» av naboen slik at førerdørene åpnes mot hverandre.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Garasjen skal ikke benyttes til skating, fotballsparking mv. av hensyn til skade på biler.

10. GJESTEPARKERING
Alle gjester til sameiet Mølledammen skal parkere på anviste gjesteparkeringer ute.

11. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE
Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflyttning.

12. AVFALLSHÅNDTERING
Alt restavfall skal kastes i nedsenkede søppelbeholdere utenfor garasjen. Sortering av avfall må gjøres i henhold til kommunale regler og vedtekter. Søppel må ikke plasseres utenfor beholdere, og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

Papir skal kastes i egne avfallsbeholdere for dette. Disse er også plassert utenfor garasjen.

Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer og glass/metall skal fjernes av den enkelte beboer til offentlige mottaksssteder avsatt for dette (f. eks. Grønnmo).

13. PLENER
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

14. DUGNAD
For å holde driftskostnadene nede, samt bidra til et mer sosialt fellesskap kan styret «beordre» alle til å delta på en vårdugnad. Denne skal i så fall avholdes hvert år før 17. mai. Manglende oppmøte på slik dugnad medfører en ”avgift” til seksjonseier. Det er styret i sameiet som hvert år fastsetter denne avgiften.

Til denne evt. dugnaden vil det bli satt opp containere for kasting av avfall som ikke følger avtalte avfallshåndteringer.

15. PRIVATE UTEAREALER
Private utearealer skal vedlikeholdes/stelles jevnlig av eier.

For vedlikehold av terrassebord anbefales at det brukes samme type beis slik at fargeforskjeller unngås.

16. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER
Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret

17. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE
Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftelig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra sameiermøte hvem som til enhver tid sitter i styret.

18. ERSTATNINGSANSVAR
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

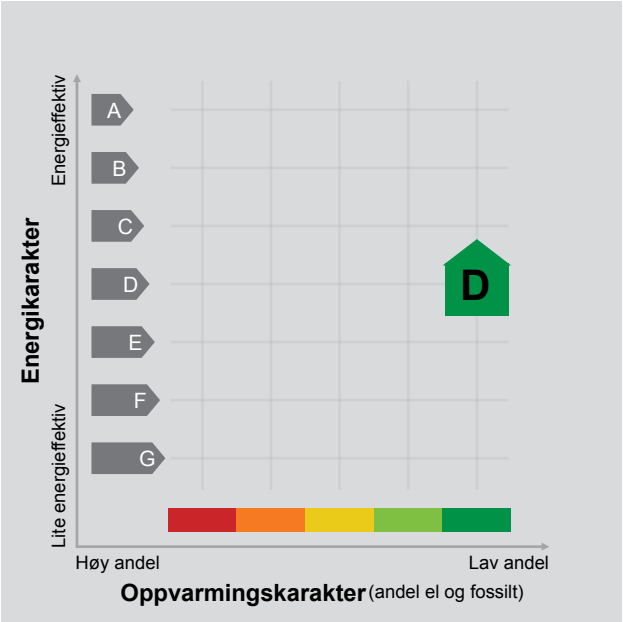
19. GYLDIGHET

Herværende trivselsregler er vedtatt i ordinært sameiermøte 01.04.2014

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Østensjøveien 81F
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81872643
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-64428
Dato	06.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

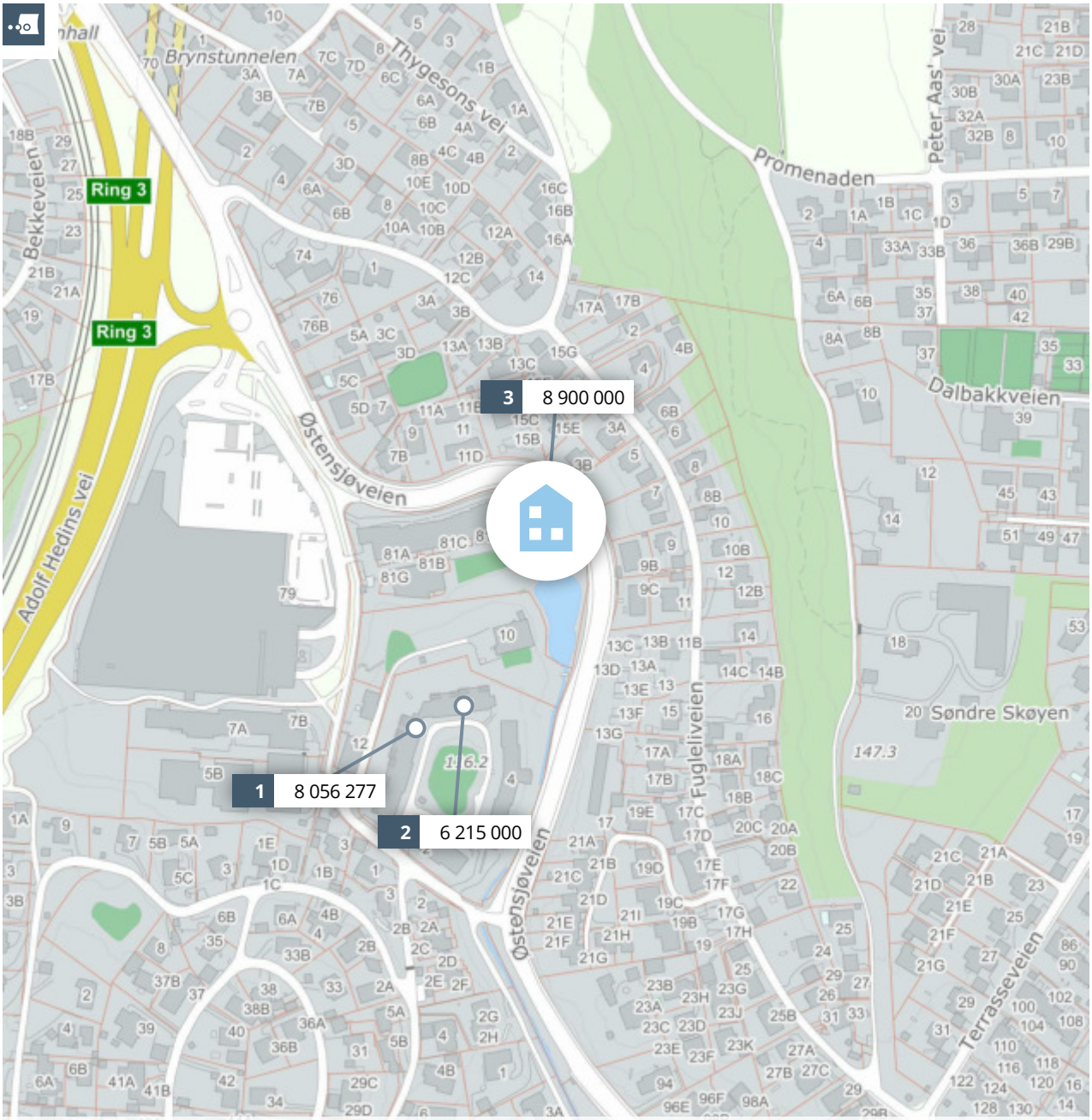
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ØSTENSJØVEIEN 81 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 23.05.2025

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: Anders Hartwig Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østensjøveien 81 F, 0667 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 144 BNR 38 FNR 0 SNR 112 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	96 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	8 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

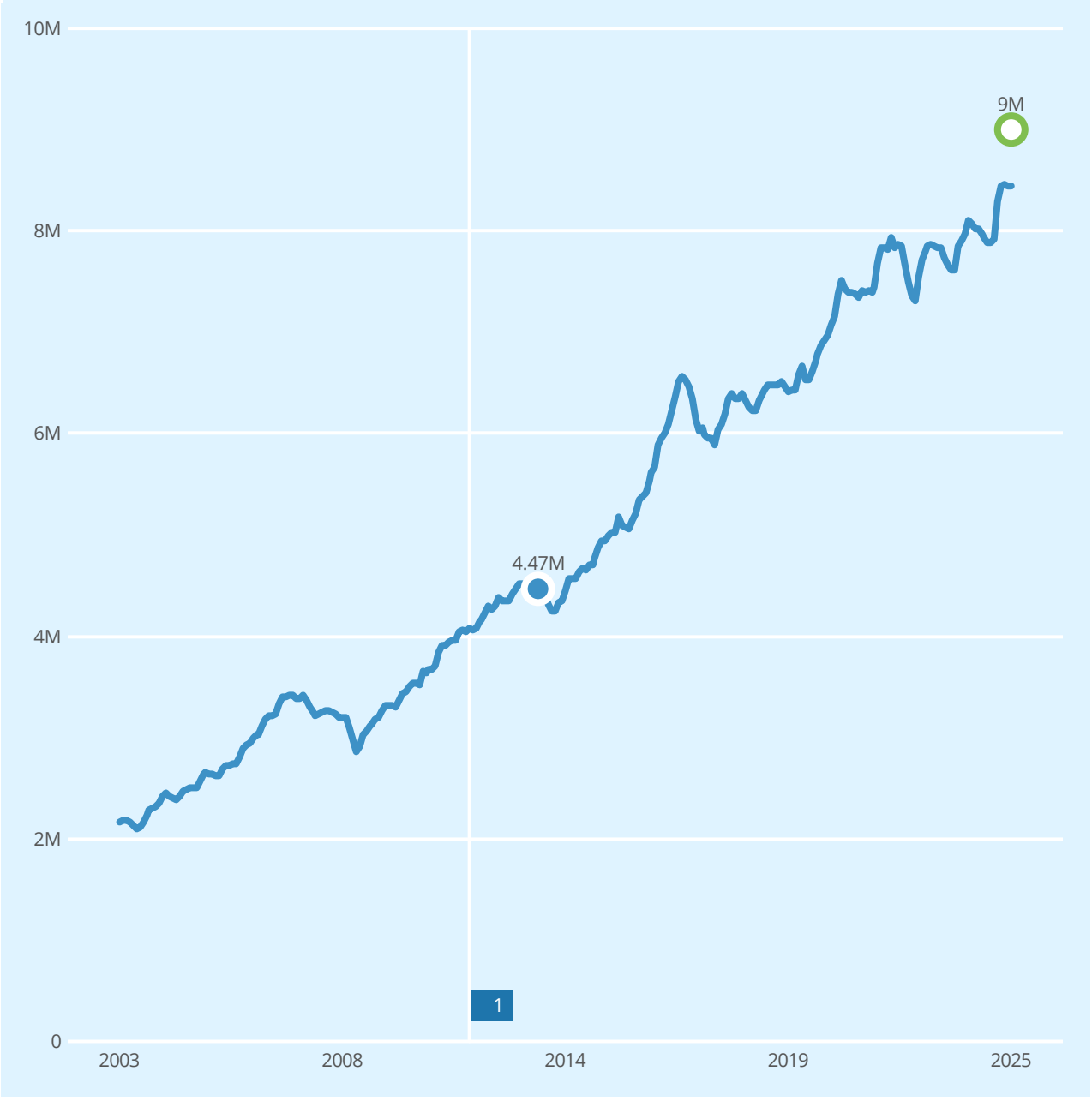
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harry Fetts vei 8 97 m²	1999	1. etg	3 sov	29.08.2024	6 300 000	**7 850 000**	206 277	8 056 277	**83 054**
2	Harry Fetts vei 6 77 m²	1999	4. etg	2 sov	11.03.2024	5 490 000	**6 050 000**	165 000	6 215 000	**80 714**
3	Østensjøveien 81 F 113 m²	2013	6. etg	3 sov	05.12.2016	7 800 000	**8 900 000**	-	8 900 000	**78 761**

Østensjøsveien 81 F er en stor og stilren 4-roms selveierleilighet, på enden i øverste etasje. Leiligheten ble vesentlig pusset opp i 2024, og holder en gjennomgående god standard. Arbeidet inkluderte nytt herdet tregulv i 1-stavs utførelse, maling av alle overflater og nye fliser på to delikate bad. Plasseringen gir flott utsikt, sol hele dagen og mye lys fra tre sider.

De gode solforholdene nytes til fulle på en privat og romslig terrasse vendt mot sydvest. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med heisadkomst, elbillader og egen garasjeplass. Sentral beliggenhet setter prikken over i?en, i gangavstand til skoler, T-bane, kjøpesenter og fine turområder. Vel inne er stuen luftig med store vinduer, der et pent kjøkken har alle hvitevarer integrert. Tre soverom gir god fleksibilitet.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

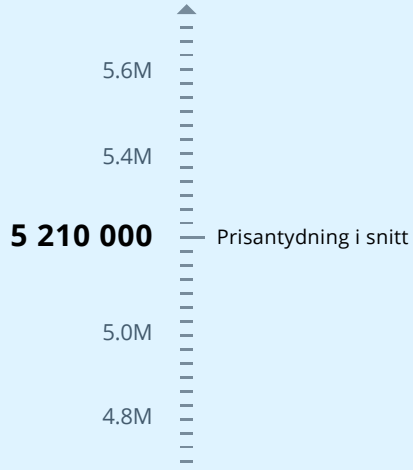
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.07.2013		10.07.2013	-	4 470 000	-	4 470 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste salgspris stemmer ikke. Den er overtatt til arving. Eier før dette kjøpte den på tegning og da er det uteglemt verdistigning iht systemene her.

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

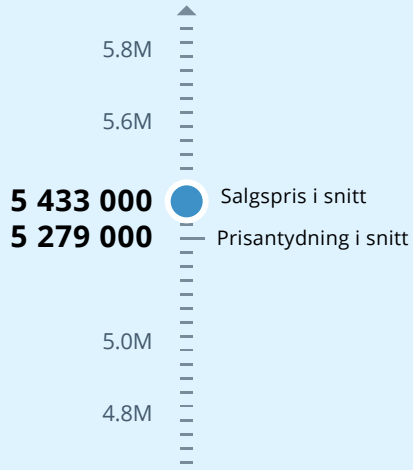


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

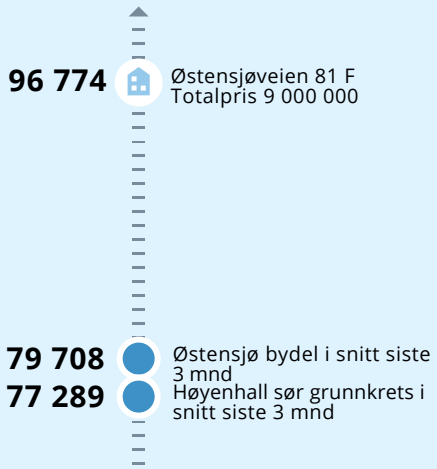


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Østensjøveien 81F
Gnr. 144 Bnr. 38 Snr. 112 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0007

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 45 91 50

E-post: andershartwig.thoresen@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