REFSTADVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Reguleringskart
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Refstadveien 32
0589 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 22/08/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:84, Bnr: 222
Hjemmelshaver:	Rozina Majid og Muhammad Bilal Yousaf
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2012
Tomt:	7 892 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	09.08.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet tomt, med gressplen planter og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorer.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

ROMHØYDE:
Soverom: 2,92m
Stue/kjøkken: 2,93m
Entré: 2,60m
Bad: 2,20m

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Flis bad. Laminat øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	73	0	0	37	69	4
Kjellerbod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	73	6	0	37	69	4
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, to soverom, stue/kjøkken, bod (s-rom)

BRA-e:

Kjellerbod, målt til 6kvm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rozina Majid og Muhammad Bilal Yousaf

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

22/08/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med en stk svingbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt toalett

Det registreres sprekk i en flis over sisternekasse. Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i en flis.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring, ingen synlig mansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetid for membran er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og komfyr. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator koblet til ventilasjonsanlegg.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 40dB.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue og hovedsoverom til terrasse på ca. 37kvm. Bjelkelag med terrassebord. Levegger av tre. Terrassen fremstår i ok stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap i entreen. Stoppekranene fungerer etter hensikten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast: 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring fra sisterne. Det antas at siklemikk på siden av sisternekasse synliggjør lekkasjevann fra sisterne.

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

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon. Tilluft til oppholdsrom via ventiler i tak/vegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt service og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å bytte filter to ganger per år. Aggregat plassert i innvendig bod.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 9 kurser. Lastbryter på 50amp. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid, samt sprekk i en flis.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membranen har passert over halvparten av sin levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	125240249

Adresse	Refstadveien 32		
Postnummer	0589	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Rozina	**Selger1etternavn**	Majid
Selger2fornavn	Muhammad Bilal	**Selger2etternavn**	Yousaf

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 14.02.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	Snekker
Redegjør for hva som er gjort og når	Det ble bygget teresse i uteområde som var hage før. Arbeidet ble gjort i sommer 2019

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by
SIGNICAT
14.02.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

Verified by SIGNICAT 14.02.2025

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

Yousaf, Muhammad Bilal

Signert av

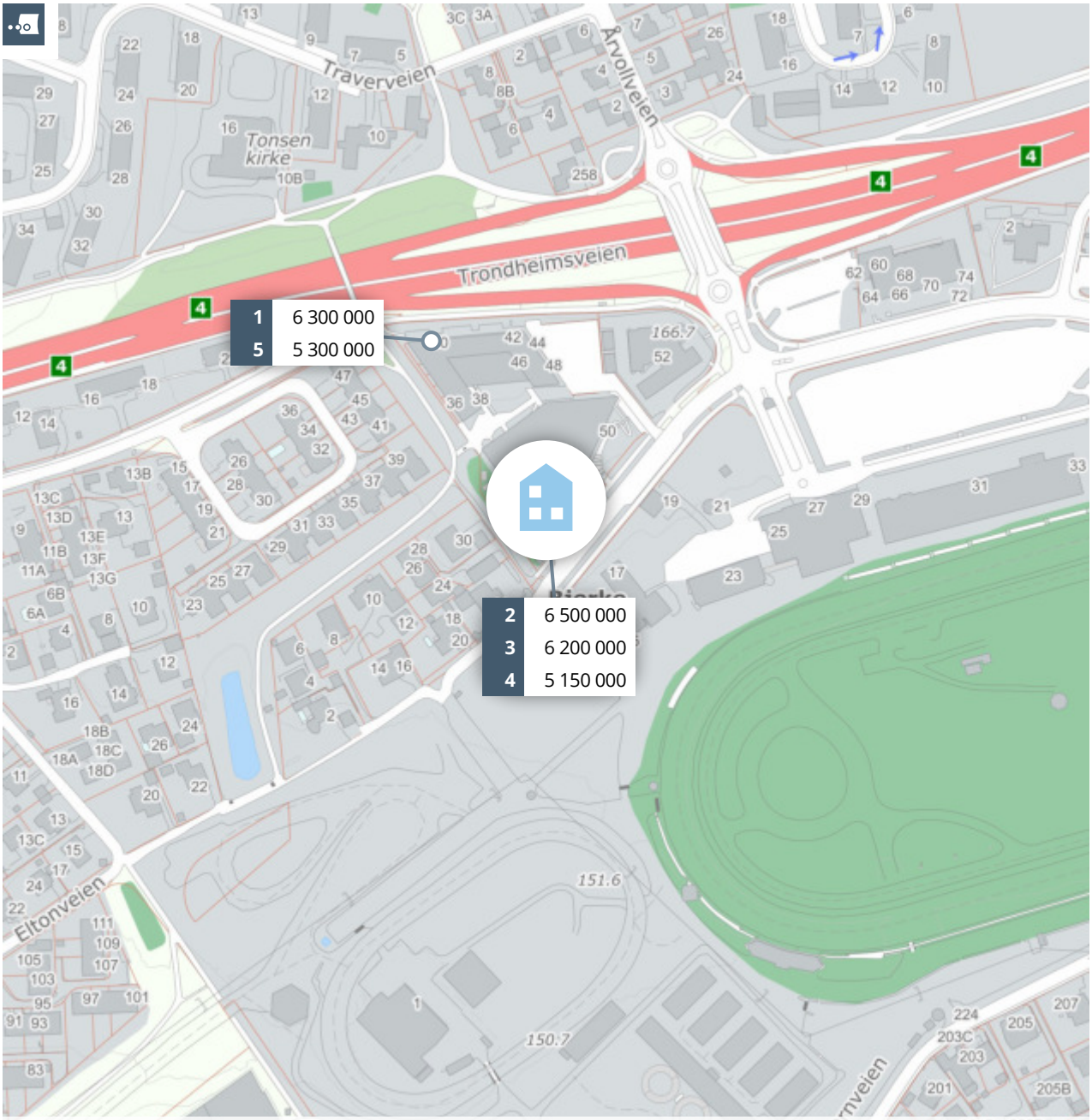
Majid, Rozina

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
14.02.2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

REFSTADVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 20.08.2024

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refstadveien 32, 0589 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 84 BNR 222 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Refstad nord

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	83 913
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	69 m²
BRA	79 m²
Byggeår	2012

Fellesutgifter	-
Formue	28 024
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refstadveien 40 73 m² 2012 5. etg 2 sov	02.11.2021	6 300 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**86 301**
2 Refstadveien 32 84 m² 2012 2. etg 3 sov	14.07.2023	6 300 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**77 381**
3 Refstadveien 32 73 m² 2012 5. etg 2 sov	26.02.2024	5 950 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**84 932**
4 Refstadveien 32 70 m² 2012 6. etg 1 sov	12.01.2024	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**73 571**
5 Refstadveien 40 70 m² 2012 7. etg 2 sov	01.02.2023	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**75 714**

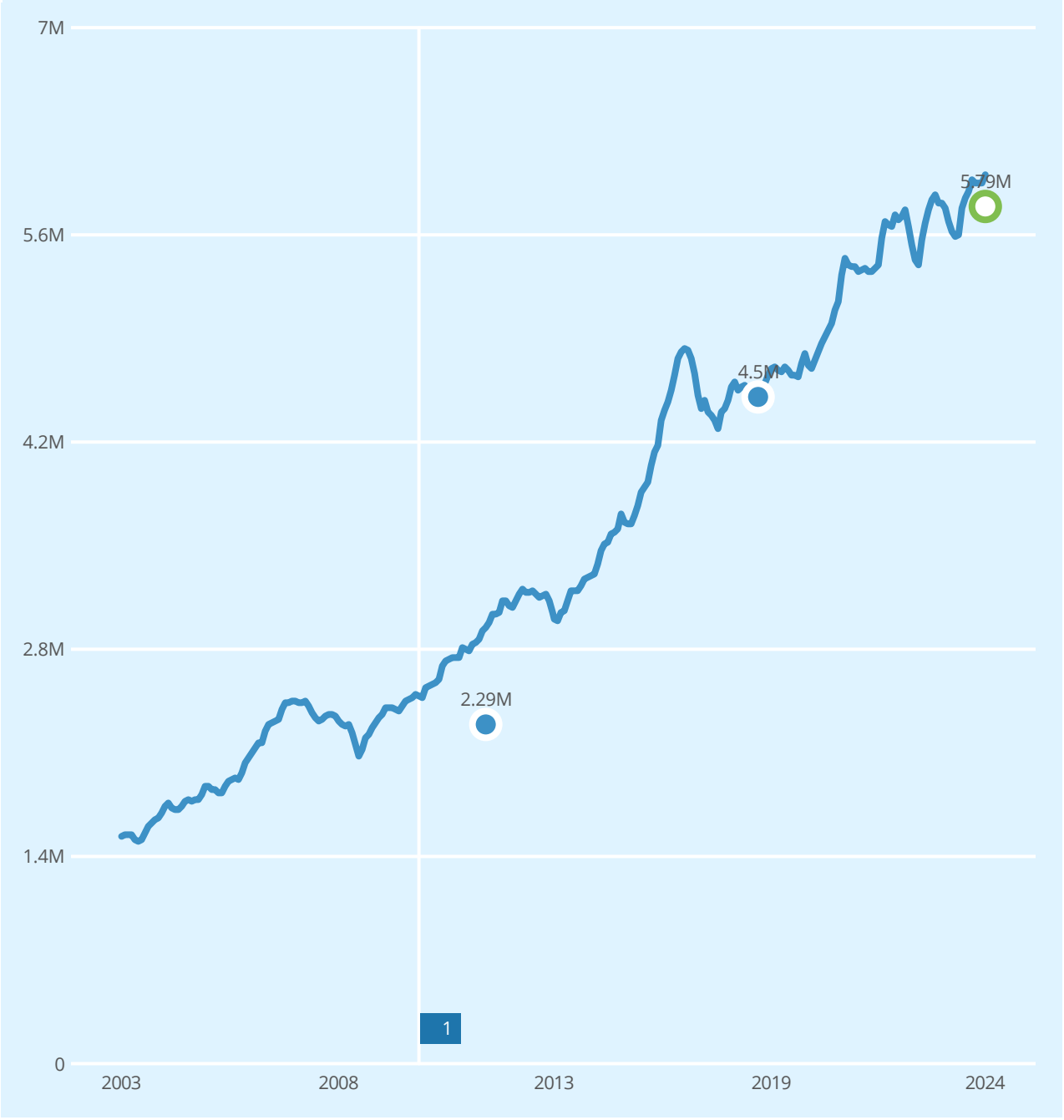
Lys og tiltalende 3-roms med garasjeplass!
Leiligheten fremstår som delikat og moderne med nyere gulv, malte glatte overflater og oppgradert kjøkken.

Høydepunkter:
To store soverom, med gode oppbevaringsmuligheter
Gode vindusflater, som skaper rikelig med naturlig lys
Utgang til skjermet platting/uteplass fra hovedsoverom og stue

Attraktiv og populær beliggenhet!

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
12.12.2018		12.12.2018	-	4 500 000	-	4 500 000
01.02.2012		01.02.2012	-	2 290 000	-	2 290 000

Leiligheter til salgs i 589 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
4 986 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i 589 OSLO siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

4 533 000 Salgspris i snitt
4 524 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

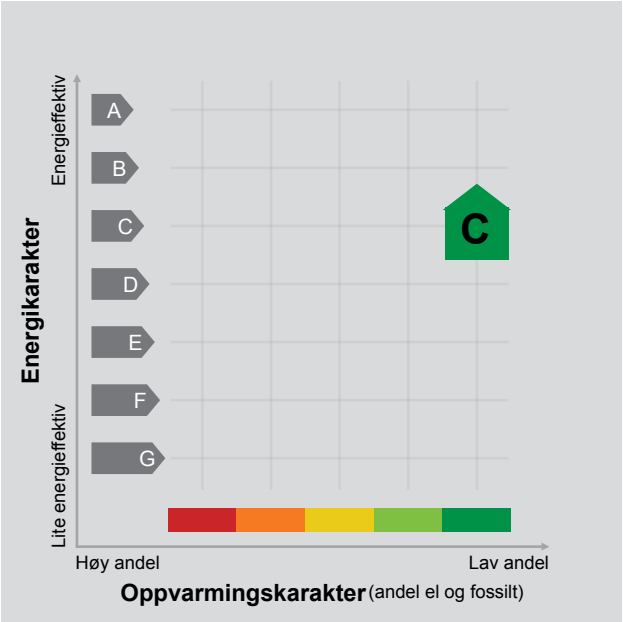
83 913 Refstadveien 32 Totalpris 5 790 000
81 907 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

69 686 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Refstadveien 32
Postnummer	0589
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81841640
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-12725
Dato	21.08.2024



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

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

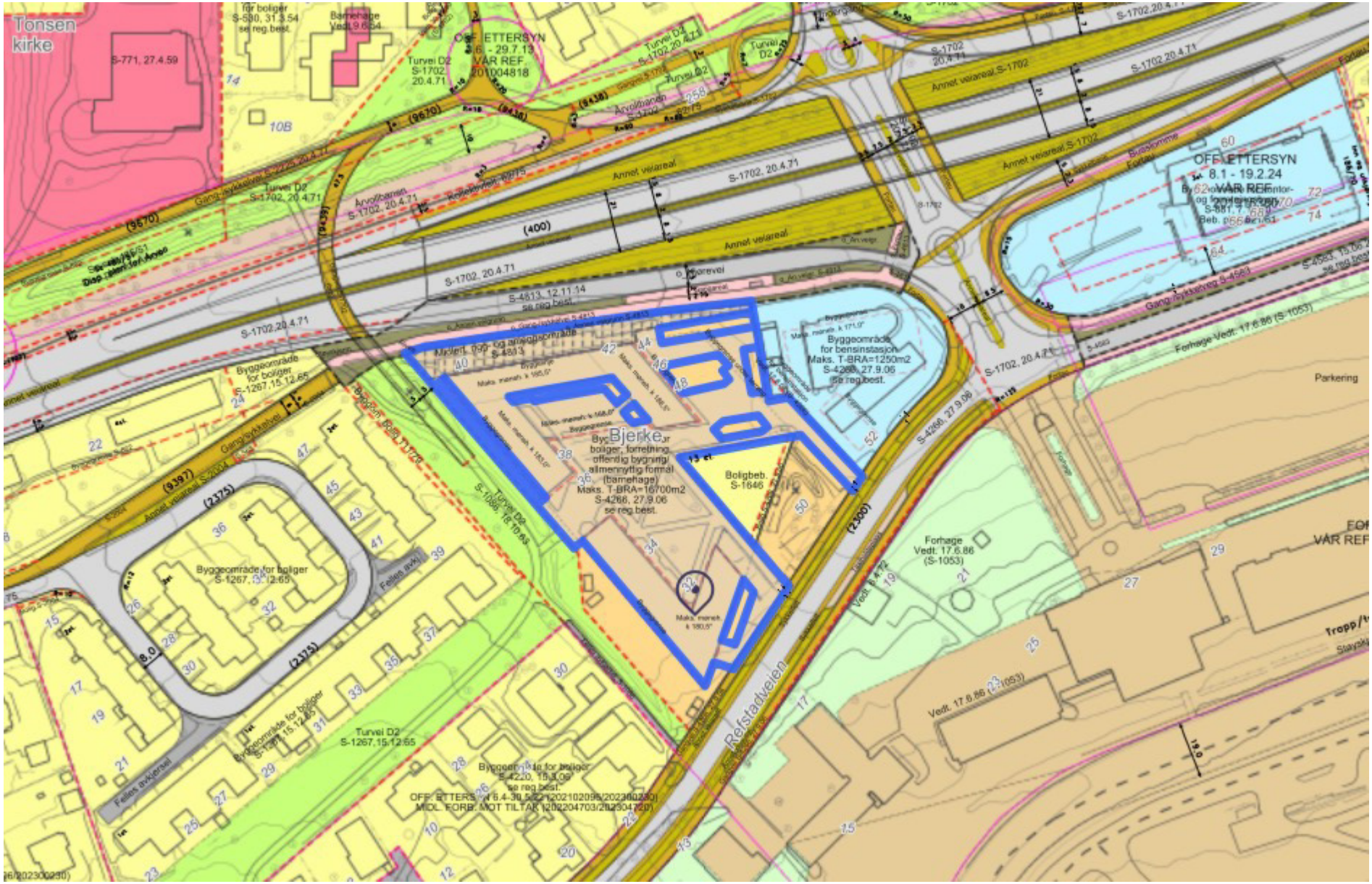
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART


Tonsen kirke
S-771, 27.4.59
Turvei D2
S-1702, 20.4.71
Annet veiareal
S-1702, 20.4.71
Annet veiareal S-1702
Gang-/sykkelveg S-4563
Byggeområde for boliger
S-1267,15.12.65
Byggeområde for bensinstasjon
Maks. T-BRA=1250m2
S-4266, 27.9.06
se reg.best.
Bjerke
Byggeområde for boliger, forretning, offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=16700m2
S-4266, 27.9.06
se reg.best.
Boligbeb.
S-1646
Parkering
Forhage
Vedt. 17.6.86
(S-1053)
Refstadveien
Fellesareal
Maks. mønsh. k 180.0°
OFF. ETTERSYN
8.1 - 19.2.24
VAR REF.
201004818

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Bjerke Panorama Sameie - Org. nr.: 998 410 177

Vedtatt på årsmøte16. januar 2012, med senere endringer og sist på ordinært årsmøte 30. april 2021

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjerke Panorama Sameie. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 84 bnr 222 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 151 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (snr 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.1 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere en to seksjoner i sameiet. Ref Eierseksjonsloven § 23, 1. ledd

3.2 Eierskifte/utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, Ved eierskifte/leieskifte skal det betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Gebyrets størrelse bestemmes av styret. Det henvises til husordensreglene pkt 7

4 Parkering

Parkeringsplassene er seksjonert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4.1 Salg av parkeringsplass

Parkeringsplasser som er seksjonert som tinglyst tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddel

4.2 Salg av tilleggsdel 2

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel 2 (p-plass nr 2) , kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet, Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering,

4.3 Godkjenning

Utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret og kan kun leies ut til beboere i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det,

5 Lading av elbil og hybridbil

Lading av elbil/hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass som sameier disponerer skal foregå via Bjerke Panorama sitt felles ladeanlegg. Ladeboks bestilles, bekostes og eies av den enkelte sameier. Ladestasjonene som monteres skal være av typen **Zapcharger Pro**. Dokumentasjon fra autorisert installasjonsfirma på utført arbeide skal sendes styret før ladeboksen tas i bruk. I tilfeller hvor retningslinjer ikke overholdes vil styret kunne demontere ladeboks for eiers regning og risiko.

6 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

6.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for Årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære Årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

6.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 6.1, for eks ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vare leveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

6.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i fellesskap og/eller allmennheten. Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer bolig og næringsseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap.

6.4. Skilting

Med hjemmel i esl § 19 femte ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning

kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

7 Vedlikehold og påkostninger

7.1 Ansvar vedlikehold sameier

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjonen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføres forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

7.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker. Brukes sameiets forsikring i slike tilfeller, skal seksjonseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen sin til.

7.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonen eller boligseksjonene påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av pkt. 6 vedlikeholdes av de sameiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

7.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

8 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 8.1-8.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

«Næringsdelen» er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

8.1 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen.
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjonen betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i hht sameierbrøk.

8.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasser.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som fremkommer i pkt. 8.3.

8.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Eiendomsforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet.
- Abonnement til evt. Vaktselskap.

8.4

Internt mellom sameierne fordeles kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med lik del på hver garasjeplass.

8.5

For forbruk, f.eks. av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte bruksenhet betaler sameieren for eget forbruk. På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig ande. Av stipulert strømforbruk.

8.6

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av

kostnadene enn fordelingen i dette pkt 8 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av Årsmøte med 2/3 flertall.

8.7
Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder honorar til tillitsvalgte som gjelder samtlige seksjoner fordeles lik på seksjonene uavhengig av sameierbrøk.

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 % av øvrige kostnader.

Som eksempel på kostnader som fordeles i ht sameierbrøk nevnes:

- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under pkt. 8.1 og 8.2.
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under pkt. 8.1 og 8.2, jf. Pkt. 6.3.
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under pkt. 8.1 og 8.2, jf. Pkt. 6.3

8.8
Det betales ikke felleskostnader for seksjoner før de er ferdigbygd og tas i bruk.

8.9 Kostnader parkeringsplass uteområde
Kostnader forbundet med utendørs parkeringsplasser fordeles med en nevner på 40, der boligdelen i sameiet felles står for 4/40 og det resterende fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonerte parkeringsplasser.

9 Ansvaret utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

11 Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.1 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilsendes alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøte. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

11.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

11.3 Ledelsen og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

11.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i ht tinglyst seksjoneringsbegjæring, selv om noen i en overgangsperiode ikke skulle være ferdigstilt.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6) 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 felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

11.5 Ugildhet i sameiemøte

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

11.6 Saker som behandles i det ordinære Årsmøte

Det ordinære årsmøte skal

1) Behandle styrets årsberetning,
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) Ta budsjettet til orientering,
4) Velge styreleder når lederen er på valg,
5) Velge styremedlemmer som er på valg,
6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) Behandle forslag fra styret og
9) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 12.2.

12 Styret

12.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som 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. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

12.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene skal være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

12.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

12.4. Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. esl § 32.

14 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøte.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16 Mislighold

16.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett 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 fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

16.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

17. INSTRUKS FOR VALGKOMITÉ (VK)

ETABLERING

1) Velges av ordinært årsmøte.
2) Skal ha tre medlemmer samt et varamedlem
3) Skal ha en leder. Leder utnevnes av valgkomiteen selv og rapporteres styret.
4) Funksjonstiden for valgkomiteen er normalt ett år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.

FUNKSJONER OG ANSVAR

1) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til styret i sameiet.
2) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til valgkomiteen i sameiet.
3) Skal utarbeide en innstilling til medlemmer av styre og valgkomité. Innstillingen skal legges frem for ordinært årsmøte.
4) Styret varsler valgkomiteen om at arbeidet skal starte

RETNINGSLINJER

1) For å ivareta kontinuitet i styrearbeidet skal det etterstrebes at to av styrerepresentantene ikke er på valg samtidig med de andre.
2) Valgkomiteens medlemmer kan ikke innstille seg selv til verv i styret.
3) Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette uavhengig av om valgkomiteen ønsker å innstille disse eller ikke.
4) En ferdig innstilling bør være styret i hende 6 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen skal komme med i innkallingen til ordinært årsmøte. Valgkomiteen bør derfor starte sitt arbeid minst 10 uker før dato for ordinært årsmøte.

PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

1) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.
2) Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
3) Årsmøtet og det sittende styret kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

ENDRINGER

Endringer i denne instruks må fremmes for, og godkjennes av, ordinært årsmøte

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJERKE PANORAMA

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. april 2012, med senere endringer, sist

19. oktober 2022.

1 INNLEDNING

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

A) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelig være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00).

   Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

B) Solavskjerming (markiser, utvendige solavskjerming) og blomsterkasser skal følge felles standard utarbeidet av sameiet/styret. Blomsterkassene skal henge på innsiden av balkongen.

C) Parabol og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer

D) Ved grilling på egne balkonger kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.

E) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet.

F) Tørking og lufting av tøy på balkongen eller ut av vinduene bør unngås. Balkongene og private hager skal være ryddige, slik at evt. rot ikke er til sjenanse for andre som for. eks. skap, byggematerial og lignende.

G) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes på eller utenfor balkonger, men evt. bringes ned til bakkeplan. Likeledes skal det tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking, dette av hensyn til dem som bor under.

H) For å hindre plager med rotter og mus må mating av fugler på balkonger og fellesarealer unngås.

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområde er innkjøringsveier, garasje, grøntanlegg utenom private hager, lekeplass og felles uteplass. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser, trapperom, svalganger, fellesboder og takterrasse.

A) Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og fremtidig vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

B) Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområdet.

C) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegg ikke tillatt.

D) Hensetting av private gjenstander av en enhver art tillates ikke på fellesområder, inkludert fottøy, sykler, ski, barnevogner eller lignende. Sykler, barnevogner, eventuelt rullatorer eller lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod. Fellesbodene/garasjen skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke er i bruk og ikke til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.

E) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til sjenanse eller ulempe for andre beboere og i fellesområder.

F) Omfattende reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområder.

G) Møblering av takterrassen ivaretas kun av styret. Av sikkerhetshensyn er grilling, røyking og lek ikke tillatt på takterrasse. Alle tilstelninger beboere ønsker å ha på takterrassene må styret informeres om og aksept fra styret foreligge. Høy musikk fra radio eller musikkanlegg er forbudt. Må avsluttes senest kl. 23.00. Takterrassene skal være ryddet etter bruk.

H) Røyking er ikke tillatt i innvending fellesområder.

4 SØPPEL/AVFALL OG RENHOLD

A) Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i avfallsbrønn. Beholdere skal lukkes etter bruk.

B) Brennbart avfall, spesialavfall og større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne. Søppel og avfall må ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene.

C) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5 PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY

A) Parkering av beboeres motorkjøretøy skal bare skje på enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsseksjon.

B) Parkeringsseksjonen må til enhver tid brukes i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

C) Lettantennelig rot og søppel, gass og spesialavfall tillates ikke oppbevart på den enkelte parkeringsplass.

D) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og i samsvar med punkt A-C, og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.

E) Kjøring og bruk av motorkjøretøy skal bare skje som nød- og/eller nyttekjøring og/eller til og fra garasjeanlegg. Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige. All kjøring av motorkjøretøy skal foregå på en mest mulig hensynsfull måte, og være av kortest mulig varighet. Tomgangskjøring, rusing av motor og bruk av horn må unngås. Drosjefremmøte- og tilkjøring skal fortrinnsvis være ved hovedinnkjøring, unntatt for nød-/nyttekjøring ved sykdom eller lignende.

F) Kjøring av motorkjøretøy skal foregå i gangfart og med vikeplikt for annen ferdsel.

G) Garasjeporter skal bare åpnes for ut-/innkjøring og skal ellers alltid være lukket/låst av hensyn til sikring verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Garasjeåpner må ikke oppbevares i bil i garasje. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.

H) Hvis man mister garasjeåpneren, må Styret umiddelbart varsles for deaktivering. Ny fjernkontroll blir ikke utstedt. Seksjonseiere kan registrere inntil to telefonnumre pr. garasjeplass for åpning av garasjeportene. Det er kun seksjonseierne som kan be styret om registrering eller endring av telefonnumre.

I) Gjesteparkering henvises til Bjerke Travbane.

J) Det er ikke tillatt å lade biler med bruk av vanlig stikkontakt (også kalt schuko) i garasjeanlegget.
Elbiler og hybridbiler skal kun lades med godkjent ladeboks med "Type 2" kontakt. Se også Vedtektenes § 5.

6. UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier underrette styret om:

- Egen adresse
- Eget telefonnummer
- Dato for innflytting av leietakere
- For leietakere over 18 år
    - Fullt navn
    - E-post
    - Telefonnummer
- Eventuelt om leietakere skal benytte leilighetens garasjeplass.

Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakerne.

7. SALG/UTLEIE/FREMLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, og vedtak fra sameiermøter og styret. Ved skifte av beboer i leilighet har sameiet rett til å belaste kr. 2 000,- for dekning av utgifter og administrasjon med skilter på ringeklokke ute og postkasse, samt dekning av ekstra slitasje på heis og lignende.

8. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som eventuelt skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig.

9. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensregler.

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:
Refstadveien 32
Gnr. 84 Bnr. 222 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
125-24-0249

Meglerforetak: Primera Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 99 00 50 00

E-post: marianne.dasnes@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

Notater

Notater