MARIDALSVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginfo
Protokoll 2024
Årsdok 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Maridalsveien 15-19 + Vulkan 28-42 -
Boligblokk - Ferdigattest - 2022
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Maridalsveien 17, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 257, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 29.08.2024 **Rapportdato:** 06.09.2024 **Oppdragsnr.:** 14146-1711 **Referansenummer:** JU3758

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

BALKONG/TERRASSE
Balkong på 3,7 m2. Utenpåliggende konstruksjon i metalramme, hengende på strekkstag. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk.
Stikkontakt på vegg. Rekkverk i stål med stående spiler.

Takterrasse på ca 20 m2 med tilkomst via fellesarealer.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Forutsatt SINTEF GODKJENT.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse.
Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Kjøkkenplater på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Fordelerskap med stoppekraner i tak bad.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren varme med radiatorer.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedbryter på 63 amp.
Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

BOD
Bod i kjeller på 5 m2

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

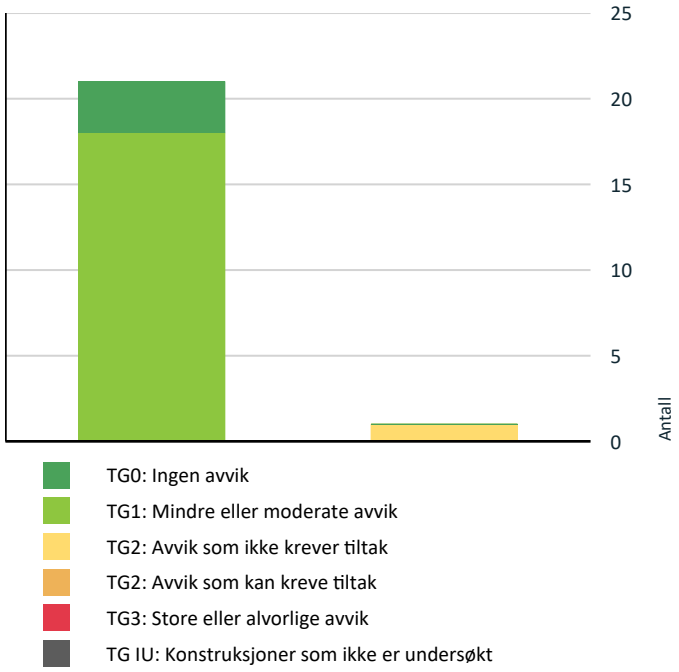
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

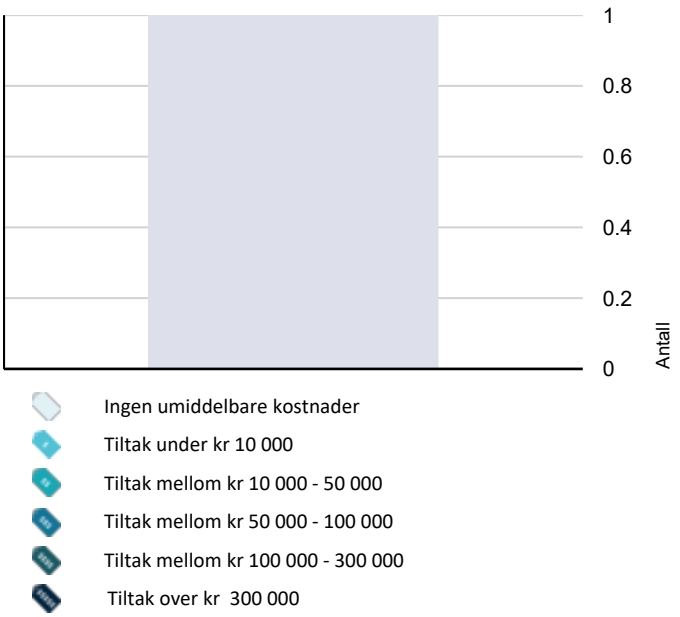
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

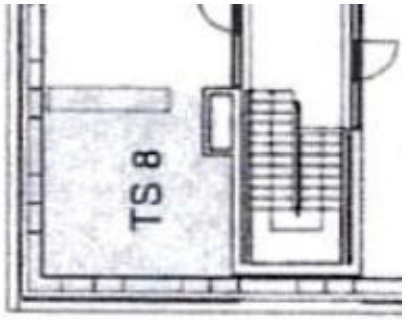
Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Standard
Normal standard.



Bilde fra seksjoneringsbegjæringen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3,7 m2. Utenpåliggende konstruksjon i metalramme, hengende på strekkstag. Det er lagt terrassebord i impregnert treverk. Stikkontakt på vegg. Rekkverk i stål med stående spiler.

MERK. Svalgang på 4,8 m2 medtatt i TBA. Grunnet direkte tilknyttet enheten, og kun benyttes av denne.

TG 1 Takterrasse

Takterrasse på ca 20 m2 med tilkomst fra felles arealer. Gulv utført med terrassebord antatt lagt på tilfaregulv. Antatt innvendig avrenning overvann. Rekkverk i metall. Areal medtatt i TBA, grunnet del av seksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk.
Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Forutsatt SINTEF GODKJENT.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført fuktkontroll med hulltaking i tilstøtende rom grunnet at badet er prebfabrikert. Viser til forskrift til avhendighetsloven.

Det er søkt etter skader, riss/sprekker i fuger, bomlyd fliser etc Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. Dette utelukker forøvrig ikke at fukt kan være tilstede i konstruksjonen.

Grunnet metallkonstruksjon i kabinen vil generelt fuktsøk med egnet apparat ikke kunne gi sikker informasjon om eventuelle fuktforhold i konstruksjonen, da denne også reagerer på metallet.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Kjlkkenplater på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

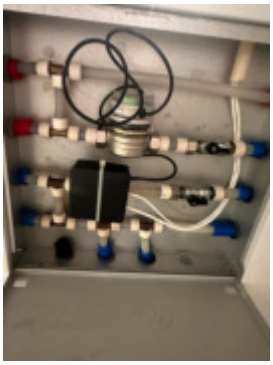
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner i tak bad.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedbryter på 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier). Forøvrig planlagt bytte av diverse downlights før salg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei (iflg eier)
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 (Iflg eier)
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei (iflg eier)
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

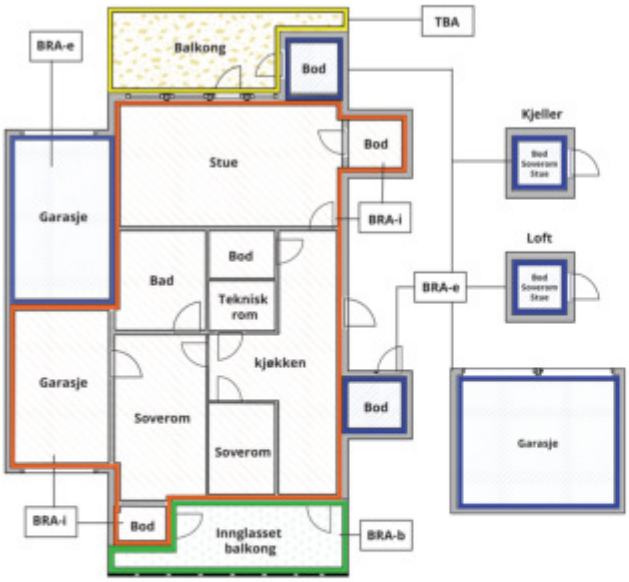
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74			74	4
Kjeller		5		5	
Takterrasse					20
SUM	**74**	**5**			**24**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

Merk takterrasse har kun tilkomst via fellesarealer. Medtatt i TBA. Arealet er seksjonert og merket TS8 på seksjoneringsbegjæringen.
Balkong 3,7 m2.
Merk svalgang ikke medtatt i seksjoneringsbegjæringen. Grunnet dette ikke medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Kine Louise Lea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	257		8	4132 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Maridalsveien 17

Hjemmelshaver
Tærud Adrian, Lea Kine Louise

Boligselskap
Sameiet Vulkan Nordre

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Organisasjonsnr
913559630

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			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.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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/JU3758

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	155240078

Adresse	Maridalsveien 17		
Postnummer	0178	**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?**	5år5mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	89271686
Selger1fornavn	Kine Louise	**Selger1etternavn**	Lea
Selger2fornavn	Adrian	**Selger2etternavn**	Tærud

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: Kun opplevd vannlekkasje en gang i kjellerbod. Dette pga et sprukket vannrør fra en restaurant. Bod ble vasket og tørket av fagfolk- ingen problem i ettertid

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 04.09.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Informert om skjeggkre ved kjøp av bolig i 2018.Kun sett ved få anledninger- ikke et utbredt problem

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

Kommentar:

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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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
04.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjeggkre i sameiet. Ikke et utbredt problem

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 04.09.2024

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.

Tærud, Adrian

Signert av

Lea, Kine Louise

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
04.09.2024

BOLIGINFO

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: WM120_3005079@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005079/155-24-0078 maridalsveien 17 Vår ref.: 7328-1-008 Dato: 27.08.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vulkan Nordre
Organisasjonsnr:	913559630
Seksjonseier:	Lea, Kine Louise
Medeier:	Tærud, Adrian
Leilighetsnummer:	008
Adresse:	Maridalsveien 17, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	218
Bnr.	257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606612.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Økning i felleskostnader fra 01.01.24. Kategori felleskostnader fordelt etter brøk økes med 10% for bolig og næring. Kategori felleskostnader som fordeles likt økes med 3%. TV/bredbånd økes i henhold til kostnad.
- Aspelin Ramm Drift AS står for driften av garasjeanlegget. OnePark administrerer utleie av plassene. De kan kontaktes på: leieplass@onepark.no
- Kostnader for tappevann skal fordeles etter forbruk, mens oppvarming fordeles seksjonene etter sameiebrøken. Styret foretar årlig avregning. Dersom det har vært eierskifte etter siste avregning er dette et oppgjør mellom nåværende og tidligere eier.
- Kapitalinnkalling i november 23 - 1. mnd. felleskostnader pr. seksjon, iht. til vedtak på årsmøtet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 724,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto vann	460,00	
Felleskostnader lik	330,63	
Felleskostnader brøk	3 731,20	
Internett	203,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	46,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 862,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy William Olsen, e-post: vulkannordrekvartal@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: vulkannordrekvartal@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

PROTOKOLL 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Vulkan Nordre

Organisasjonsnummer: 913559630
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, kKontoret til Aspelin Ramm, 2. etasje i Vulkan 16..

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 39

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge / OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge / OBOS foreslått. Protokollvitner Mats Ommedal og Arnt Sleipnes ble foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 154 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy William Olsen

Følgende stilte til valg:
Tommy William Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Martin Magnussen
Mats Andrè Ommedal

Følgende stilte til valg:
Arne Martin Magnussen
Kandidater velges i møtet
Mats Andrè Ommedal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Dahl
Pernille Hûbert

Følgende stilte til valg:
Maria Dahl
Pernille Hûbert

ÅRSDOK 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7328

Sameiet Vulkan Nordre

Velkommen til årsmøte i Sameiet Vulkan Nordre

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, kKontoret til Aspelin Ramm, 2. etasje i Vulkan 16..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Vulkan Nordre

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge / OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge / OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023(1).pdf
2. Vulkan Sameie Nordre felleskost 2023 inkl mva.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 154 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy William Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Martin Magnussen
  Tar gjenvalg.
- Kandidater velges i møtet
- Mats Andrè Ommedal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøydis Vera Hardeng	Postboks 72
Styremedlem	Venke Aure	Maridalsveien 19 A
Styremedlem	Arne Martin Magnussen	Maridalsveien 19
Styremedlem	Jonathan Martin Nordskog	Vulkan 40
Styremedlem	Arnt Even Sleipnes	Maridalsveien 17
Styremedlem	Kristin Støfringsdal	Maridalsveien 86 A
Varamedlem	Maria Nathalie Dahl	Maridalsveien 19
Varamedlem	Pernille Hübert	Priorveien 2 G

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret.vulkann@gmail.com
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Vulkan Nordre
Sameiet består av 118 seksjoner.
Sameiet Vulkan Nordre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913559630, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 257

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vulkan Nordre har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Vedlikehold av bygningsmassen

Sameiet har passert 10 år og behov for vedlikehold øker. Grunnet likviditetssprekk i 2023 ble kun nødvendig reparasjon prioritert. Oppussing av vegger og tak ble påbegynt i 2021, de siste oppgangene i Blokk B vil tas i 2024. Kostnadene ble slik fordelt over flere år.

Det er også behov for å gjøre noe med teppene i fellesarealene. Styret har prioritert gjenoppbygging av egenkapital i 2023, tepper utsatt.

Vedlikehold av felles områder

Styret organiserer vedlikehold og beplantning av felles områder. Oppgaver har vært: rens av prydgras i takkasser, skuring / behandling av benker og bord og høytrykksspyling av betonggulv. Med en uvanlig tørr og varm forsommer måtte vanning av trær på plan 1 (Rema 1000 etasjen) prioriteres. Det ble kombinert med utlegging av permanente slanger i elvegrusen slik at framtidig vanning blir effektiv og overkommelig.

Taklekkasje Blokk B

Fuktskade i himling leil 702 i blokk B. KS-Fokus AS og styret avholdt et møte på tampen av 2022. Søk etter lekkasje var avtalt etter påske, men faktisk oppstart ble først i juni. Deler av betonggulvet er brutt opp uten at det ble funnet noen feil. Spreder stilt mot takoppbygg framkalte vann i den aktuelle leilighet og det ble påvist en feilkonstruksjon av veggen på takoppbygget. Membran under betongdekket er lagt utenpå gipsplatene på veggene. Når de gule veggplatene løsner, eksponeres gips, og vann kan trenge ned under membranen.

Når feilkonstruksjon ble påvist overtok ARE ansvar for videre utbedring. Den første regningen fra Byggimpuls omfattet arbeider med avdekking og er foreløpig belastet sameiet.

Status mars 2024:
Dessverre er det oppstått nye og mer omfattende lekkasjer i 2024. På bakgrunn av nye lekkasjer, uklare ansvarsforhold, sammenheng med øvrige avdekkede lekkasjeårsaker og av hensyn til eventuelle fremtidige hendelser har styret besluttet å hente inn uavhengig bygginspeksjon fra OPAK AS.

Kostnadene for dette søker vi å få dekket gjennom rettshjelpsdekningen i sameiets forsikring. De nødvendige skritt er iverksatt for å imøtekomme kravene for dette.

Energi

Løftet om å få oversikt forbruk energi hvert kvartal er ikke fulgt opp. Erfaring tilsier at styret selv må etterlyse oppstillinger fra Aspelin Ramm.

Energiavregning for 2023 viser at det var budsjettert med 800.000kr høyere forbruk enn faktisk påløpt.

Søppel

Hvert år mottar sameiet ekstra regninger som skyldes hensetting av madrasser og diverse løsøre. Seksjonseiere som framleier bes om å følge med på at leietakere rydder etter seg ved utflytting. Aspelin Ramm Drift har gjentatte ganger påpekt misbruk av områdets søppelkasser, som følge av dette ble tilgang fra heis i M19 til næringsareal stengt for alle beboere den 7.mars 2018.

Altibox

Kontrakten med Altibox er videreført, internett betales av sameiet, TV-kanaler må beboer bestille og betale selv.

Avregning varmvannsforbruk

Styret har fortsatt ikke fått avlest målerstand fra de enkelte seksjoner, altså mangler grunnlag for å sende ut avregning. Forrige avlesning ble gjort i oktober 2020. Systemet som leverer oss dette ("SD-anlegget") er skiftet ut og denne funksjon er ikke på plass. Styret ved Kristin Støfringsdal purrer dette jevnlig.

Kommunikasjon til eiere og beboere

Styret informerer fortløpende om aktuelle saker på Vibbo. I spesielle saker benytter styret e-post til de sameiere som har registrert en e-postadresse hos obos. I tillegg er oppslag i heiser en effektiv måte å nå alle beboere. Facebookgruppa "Sameiet Vulkan Nordre Kvartal" får flere medlemmer og benyttes av både eiere og beboere. Det er en god måte å finne ut om saker angår flere. Styret understreker at alle sameiere og beboere har ansvar for å følge med på Vibbo, det er den nye kanalen styret bruker for å sende ut informasjon. Henvendelser til styret skal sendes via epost eller Vibbo.

Falske brannalarmer

Falske alarmer utløses oftest i forbindelse med matlaging. Viften bør settes på 10 min før matlaging slik at det er godt undertrykk og matos trekkes ut. Alarmer varsles direkte til brannvesenet etter 4 minutter, tidligere var det kun vaktselskapet som kunne avstille. I 2021 ble det satt opp to paneler for avstilling (Maridalsveien 19 og Vulkan 32, begge i 1.etg) slik at alle beboere selv kan slå av en alarm innen 4 minutter. Beboer må sørge for utlufting slik at årsak til alarm fjernes før alarmen avstilles. Hvis årsak til alarm ikke er fjernet vil avstilling ikke fungere og brannvesenet varsles. Instruks er hengt opp ved brannpaneler og lagt ut på Vibbo. Instruksen er også skrevet ut på papir og distribuert til alle seksjoner.

Ved falsk alarm får sameiet et gebyr, kr 2000 viderefaktureres seksjonseier som forårsaket utrykning.

Nøkler

Styret organiserer fortløpende nye nøkler og brikker, skjema for bestilling skal benyttes. Se mer om nøkkelbestilling på vibbo.no

HMS

Drift (tidligere Vidas) og Styret gjennomfører regelmessige HMS-runder i bygget og fellesarealene.

Heiser

Styret har en ekstern spesialist som følger opp heisene. Det har resultert i vesentlig bedre stabilitet i driften. Ved avvik som ikke medfører driftsstans skal dette meldes til styret som melder dette videre til både HSConsult (arild.fladseth@hsconsult.no) og Otis (jan.kristoffersen@otis.com)

Skjeggkre

Styret har tidligere mottatt flere henvendelser om skjeggkresanering, vi repeterer omtalen av skjeggkre fra i fjor ettersom det fortsatt er styrets innstilling. Prosjektet i regi av Folkehelseinstituttet ble avluttet våren 2019, den videre bekjempelse er nå opp til seksjonseier.

Er det fanget mer enn 20 skjeggkre pr rom bør man ta grep for å få ned bestanden. Over 60 skjeggkre regnes som omfattende angrep, tiltak er påkrevet av hensyn til spredning til naboer. For overvåking stiller Styret limfeller r til disposisjon, hent nye i postkassen PU. Dersom beboere ønsker ytterligere reduksjon av skjeggkre i sin leilighet (utover hva limfeller kan levere) står hver beboer fritt til å kontakte et skadedyrsaneringsselskap. Alle tiltak i egen seksjon må betales av den enkelte seksjonseier.

Tilbakeslag avløpsrør

Styret har i 2023 blitt oppmerksom på et omfattende problem med avløpsrør i hele sameiet. Disse er laget av støpejern med et epoxybelegg innvendig. Det er belegget som sprekker opp og slipper tak i rørveggen. Fragmenter av det løsnede belegget stikker flere steder inn i rørene og forårsaker innsnevring/forstoppelse med påfølgende behov for utspyling. Løse biter av epoxybelegget har også blitt ført videre med avløpsvannet, opphopning av bitene har i seg selv vært årsak til tett avløp på utsatte steder.

Det første registrerte tilfellet kan spores tilbake til sommer 2022, men det var først i april 2023 at styret fikk rapport om løsnet belegg. Frekvensen av tilstoppinger har økt i 2023, styret har hatt dette som høyeste prioritet etter sommeren.

Den første konsulenten vi fikk kontakt med meldte muntlig at rørene var kappet med vinkelsliper (istedenfor båndsag), varmgang ved kapping fikk epoxybelegget til å løsne fra støpejernet. Styret purret gjentatte ganger på telefon, sms og epost gjennom høsten, men rapport uteble. Styret måtte til slutt skjære gjennom, krav til utbygger ARE ble sendt slik at det ble utløst en konflikt . Sameiet fikk innvilget rettshjelpforsikring til denne saken på tampen av året.

Status mars 2024
Rapporten fra OPAK AS indikerer at det behov for å utbedre avløpsrørene, sannsynligvis i hele bygget, inkludert næringsdelene. Vår advokat har sendt brev til ARE (28/2 og påfølgende purring 18/3) og bedt om utbyggers tilbakemelding på rapporten. Styret har pt. ikke mottatt tilbakemelding og avventer dette hvor formålet er å samarbeide med ARE om en felles løsning for bygningsmassen.

OPAK-rapporten anbefaler følgende:
«Rens og strømpeføring av stigeledninger m. sideledninger i leiligheter og utskiftning av avløpsrør i parkeringskjeller anser OPAK som riktig tiltak for å ivareta best mulig fremtidig drift. Stigeledninger / avløpsstrekk i leiligheter er sjakt (hovedavløpsrør) og sideledninger fra sjakt ut til sanitærutstyr i leilighetene. Avløpsrørene i parkeringskjelleren anses som mest hensiktsmessig utskiftet i sin helhet grunnet akseptabel tilkomst.»

OPAK har estimert kostnadene for dette arbeidet til totalt 5.143.000,- inkl.mva. Styret forventer at ARE har innspill til valg av utførende part og kostnadsfordeling. Styret legger til grunn at dette arbeidet må fordeles over flere år, og derav også kostnadene. Tiltak med finansierings- og framdriftsplan er påtroppende styres ansvar, det antas at det vil behandles i ekstraordinært årsmøte.

Rapporten fra OPAK AS blir i sin helhet gjort tilgjengelig på Vibbo slik at alle sameiere kan sette seg inn i saken. Intensjonen er også at informasjon blir lagt ut fortløpende på Vibbo.

Økonomi 2023

Styreleder fikk en svært overraskende beskjed fra rådgiver i OBOS i mars om manglende likviditet hovedsakelig grunnet to forhold:

1 Når styret behandlet budsjettet for 2023 hadde ikke OBOS lagt til mva i budsjettet fra AR. At dette var vanskelig å se for styret ble tydelig når tall fra de to siste år ble sammenliknet. Beløp fra 2022 inkl mva var lavere enn 2023 eks mva.
2 Avregning fra AR for 2022 presenterte et stort underskudd. Budsjettforslaget fra rådgiver tok ikke tilstrekkelig hensyn til dette til tross for at rådgiver i OBOS høsten 2022 fikk beskjed om sannsynlig budsjettoverskridelse for energi alene på 600.000kr.

Likviditetsproblemet ble styrets altoverskyggende arbeidsfokus de neste måneder. Orientere sameiere, besvare spørsmål, ta stilling og søk etter besparelser var krevende.

Avregning fra Aspelin Ramm Drift er mottatt, sameiet får tilbake i underkant av 600.000kr. Lavere energikostnader enn budsjettert er avgjørende. Dette kommer godt med når sameiet har store utgifter fremover pga utbedring av avløpsrør samt uavklarte taklekkasjer på bygg B.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 208 689.
.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energiprisene svinger ekstremt og uforutsigbart, i 2023 var det relatert til vær, vind og spekulasjoner på NordPool. Det hadde vært klokt å budsjettere med at 2024 kan nå opp til de samme høyder som 2022, men budsjettet er vedtatt på grunnlag av innsendt budsjett fra ARDrift før styret visste noe om hva som faktisk var påløpt i 2023..

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vulkan Nordre.

Lån

Sameiet Vulkan Nordre har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader næring og bolig på 10% for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Vulkan Nordre

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vulkan Nordre som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 kravene i 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 83QJ8-QZFT7-QGXWY-EH8DN-3GZP0-LPQLI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 83QJ8-QZFT7-QGXWY-EH8DN-3GZP0-LPQLI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET VULKAN NORDRE
ORG.NR. 913 559 630, KUNDENR. 7328

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 374 372	5 164 080	5 815 000	5 904 000
Andre inntekter	3	200	1 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 374 572**	**5 165 115**	**5 815 000**	**5 904 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-21 714
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-154 000
Revisjonshonorar	6	-9 083	-8 859	-9 100	-12 000
Forretningsførerhonorar		-160 000	-194 270	-160 000	-164 800
Konsulenthonorar	7	-46 244	-660	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 658 009	-1 511 433	-1 104 653	-1 311 885
Forsikringer		-339 852	-311 702	-342 000	-374 000
Kommunale avgifter	9	-620 234	-550 025	-694 521	-790 000
Andre anlegg	10	-272 087	-111 310	-125 000	-250 000
Kostnader sameie		0	-467 538	-675 000	0
Energi/fyring	11	-1 222 403	-1 583 534	-2 049 268	-1 279 131
TV-anlegg/bredbånd		-207 756	-430 650	-207 800	-216 000
Andre driftskostnader	12	-689 177	-743 325	-809 999	-760 660
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 384 584**	**-6 073 046**	**-6 352 081**	**-5 349 190**
DRIFTSRESULTAT		**989 988**	**-907 931**	**-537 081**	**554 810**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 146	3 086	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 146**	**3 086**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**995 134**	**-904 845**	**-537 081**	**554 810**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		995 134	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-904 845		

SAMEIET VULKAN NORDRE
ORG.NR. 913 559 630, KUNDENR. 7328

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 387	15 979
Andre kortsiktige fordringer	14	596 800	0
Driftskonto OBOS-banken		1 133 846	804 381
Sparekonto OBOS-banken		1 489	215 136
SUM OMLØPSMIDLER		**1 743 522**	**1 035 496**
SUM EIENDELER		**1 743 522**	**1 035 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 208 689	213 555
SUM EGENKAPITAL		**1 208 689**	**213 555**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 110	61 406
Leverandørgjeld		40 859	85 342
Energiavregning	15	290 124	0
Annen kortsiktig gjeld	16	159 740	675 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		**534 833**	**821 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 743 522**	**1 035 496**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Sameiet Vulkan Nordre

Frøydis Vera Hardeng/s/	Venke Aure/s/	Kristin Støfringsdal/s/
Arne Martin Magnussen/s/	Arnt Even Sleipnes/s/	Jonathan Martin Nordskog /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	4 061 952
Kapitalinnkalling	1 377 764
Felleskostnader næ	276 216
Internett	207 756
Felleskostnader lik	450 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 374 372**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 083.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 194
NORTAKST AS	-2 800
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 244**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-280 602
Drift/vedlikehold VVS	-28 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 874
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-715 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-361 839
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 605
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 658 009**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-374 699
Renovasjonsavgift	-245 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-620 234**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-272 087
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-272 087**

SUM ANDRE ANLEGG	**-272 087**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-161 354
Fjernvarme	-1 061 049
SUM ENERGI / FYRING	**-1 222 403**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-416 027
Renhold ved firmaer	-263 967
Andre fremmede tjenester	-1 668
Andre kontorkostnader	-140
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 920
Velferdskostnader	-552
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-689 177**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	26
SUM FINANSINNTEKTER	**5 146**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2023, Aspelin Ramm Drift AS	596 800
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**596 800**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-290 124
SUM INNTEKTER	**-290 124**

KOSTNADER

SUM ENERGIAVREGNING	**-290 124**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar og arbeidsgiveravgift	
2023	-159 740
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-159 740**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606612. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

		0374 - Vulkan Nordre Bolig		
		2022	Bud 2023	2023
Konto	**Kontobeskrivelse**	(Eks mva)	(Eks mva)	(Eks mva)
4010	Strøm	98 435	300 000	129 083
4011	Fjernvarme	1 168 392	1 339 814	848 839
4014	Vann/avløp	265 305	340 000	299 759
	Sum Energi	**1 532 133**	**1 979 814**	**1 277 681**
4110	Renhold fellesarealer, fast			1 250
4113	Driftsmateriell		5 000	
4115	Teleab (brannvarsler.SD mm.)	124 516	131 250	151 511
4116	Renovasjon	174 715	215 617	196 427
4118	Energi teknisk drift /oppfølging			
4121	Lyskilder		5 000	
	Sum Daglig drift	**299 231**	**356 867**	**349 189**
4212	Drift elektriske anlegg	3 482	10 000	100 460
4214	Drift ventilasjonsanlegg		15 000	
4215	Drift heis/rulletrapper	35 055	35 000	44 989
4218	Drift brannvarslingsanlegg/opplæring	16 188	20 000	17 874
4219	Overlys/røykluker	17 741	10 000	27 031
4220	Drift sprinkler/rør anlegg	116 291	90 000	86 620
4232	Drift slukkeutstyr	2 486		
4233	Drift nødlys	13 000		6 435
4237	Drift/rep låser dører	18 458	20 000	33 875
4238	Adg.kontr/alarm/ITV	30 107	20 000	21 525
4240	Drift pumper			15 571
	Sum service/drift tekniske anlegg	**252 807**	**220 000**	**354 380**
4510	Lønn drift	282 960	291 100	260 000
	Sum driftsledelse/adm kostnader	**282 960**	**291 100**	**260 000**
4410	Hovdrengjøring	2 000	5 000	0
	Sum grunnlag for konto 4520	2 369 130	2 852 781	2 241 250
4520	Administrasjon (5%)	102 832	75 648	69 621
	Sum driftskostnader	**2 471 962**	**2 928 429**	**2 310 871**
	Sum fra felles	**396 467**	**458 962**	**572 158**
	Totale felleskostnader	**2 868 429**	**3 387 391**	**2 883 029**

		0374 - Vulkan Nordre Bolig		
		2022	Bud 2023	2023
Konto	**Kontobeskrivelse**	(Inkl mva)	(Inkl mva)	(Inkl mva)
4010	Strøm	123 044	375 000	161 354
4011	Fjernvarme	1 460 490	1 674 768	1 061 049
4014	Vann/avløp	331 631	425 000	374 699
	Sum Energi	**1 915 166**	**2 474 768**	**1 597 102**
4110	Renhold fellesarealer, fast			1 563
4113	Driftsmateriell		6 250	0
4115	Teleab (brannvarsler.SD mm.)	155 645	164 063	189 389
4116	Renovasjon	218 393	269 521	245 534
4118	Energi teknisk drift /oppfølging		0	
4121	Lyskilder		6 250	
	Sum Daglig drift	**374 038**	**446 084**	**436 486**
4212	Drift elektriske anlegg	4 352	12 500	125 575
4214	Drift ventilasjonsanlegg	0	18 750	0
4215	Drift heis/rulletrapper	43 819	43 750	56 236
4218	Drift brannvarslingsanlegg/opplæring	20 234	25 000	22 342
4219	Overlys/røykluker	22 176	12 500	33 788
4220	Drift sprinkler/rør anlegg	145 364	112 500	108 275
4232	Drift slukkeutstyr	3 107	0	0
4233	Drift nødlys	16 250	0	8 044
4237	Drift/rep låser dører	23 072	25 000	42 344
4238	Adg.kontr/alarm/ITV	37 633	25 000	26 907
4240	Drift pumper			19 464
	Sum service/drift tekniske anlegg	**316 009**	**275 000**	**442 975**
4510	Lønn drift	353 700	363 875	325 000
	Sum driftsledelse/adm kostnader	**353 700**	**363 875**	**325 000**
4410	Hovdrengjøring	2 500	6 250	0
	Sum grunnlag for konto 4520	2 961 413	3 565 976	2 801 563
4520	Administrasjon (5%)	128 540	94 560	87 026
	Sum driftskostnader	3 089 953	**3 660 536**	**2 888 588**
	Sum fra felles	**495 584**	**573 703**	**715 198**
	Totale felleskostnader	**3 585 537**	**4 234 239**	**3 603 786**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 7328 **Selskapsnavn:** Sameiet Vulkan Nordre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

VEDTEKTER

SAMEIET VULKAN NORDRE

Endret på ordinært seksjonseiermøte 15.04.2015 og 02.05.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

§ 1. Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vulkan Nordre (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 218, bnr 257 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdeler. Oversikt over seksjonene med eierbrøker fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

§ 2. Rettslig råderett

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 3. Bruken av seksjoner(bruksenheter) og fellesarealer

Hver seksjonseier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, de generelle ordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen, samt avtaler knyttet til infrastruktur og bruk av Vulkanområdet som Sameiet er en del av.

I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes det at eieren av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til denne seksjonen. Dette omfatter bl.a. rett til å etablere uteservering slik det fremgår av utomhusplan, som er bilag til vedtektene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til disse seksjonene.

Næringsseksjonen har adgang til å etablere normale sikringstiltak, herunder kameraer ved innganger til butikksenter, parkeringshus og tilliggende uteomhusarealer.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61(i bygg B) har Stortingets beboere eksklusiv rett til å bruke fellesarealene som kun tjener som adkomst til Stortingets boliger. Stortinget har også adgang til å etablere sikringstiltak som begrenser adkomsten til fellesarealer knyttet til Stortingets boliger, samt overvåkingstiltak av nevnte arealer ved for eksempel kameraer.

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

Vidas (Vulkan Infrastruktur og drift AS) har eksklusiv bruksrett til nærmere spesifiserte fellesarealer for installasjoner i tilknytning til felles infrastruktur for Vulkanområde, herunder rett til adkomst for nødvendig vedlikehold m.m. Vidas bruksrett omfatter også rett til å etablere og ha stående solfangerpanel på taket av bygg B.

Sportsboder er plassert i fellesareal kjeller hvor den enkelte boligseksjon tildeles bruksrett til bod. Fra underkant sprinkelhode skal det være minimum 50 cm til høyeste lagrete gjenstand, på grunn av brannteknikske hensyn (spredningsrekkevidde for sprinkleranlegget).

Mindre bygningsmessige endringer i bruksenheten krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i pkt. 10 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for seksjonseiernes felles bygning eller felles bruk av eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektenes § 7.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Eier av næringsseksjon med evt. takterrasser som tilleggsdeler har rett til å overdra hele eller deler av sine takterrasser til boligseksjoner som tilleggsdeler ved reseksjonering.

§ 4. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles infrastruktur på Vulkan gjennom Vulkan Infrastruktur AS (VI-kostnader). Som felleskostnad anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom for eks. på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av rettighetshaverne direkte, og være øvrige seksjonseiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punkt i vedtektene. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Næringsseksjonen (dvs. seksjon nr. 1), med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som ”næringsdelen”.

Boligseksjonene med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen”.

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i eller i det vesentlige brukt av næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Egen andel fjernvarme/energi

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare i det vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Uteomhusarealer hvor boligdelen har eksklusiv bruksrett på egen og andres eiendom, herunder felles adkomster for boligdelen.
- Egen andel fjernvarme/energi

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- VI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte revisjon og andre administrasjonskostnader som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på seksjonene uavhengig av seksjonseierbrøk.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver boligseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonen utgjør pantekravet, inklusiv legalpantet, totalt 25 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til sikkerhet for næringsseksjonens krav er det tinglyst et gjort pantedokument pålydende kr. 2.000.000,- til fordel for sameiet med første prioritet i seksjon 1. Sameiet har rett til hvert 5 år, første gang januar 2018, å kreve oppjustering av pantobligasjonen slik at pålydende tilsvarer 24G. Sameiet er ansvarlig for samtlige kostnader knyttet til slik oppjustering.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61 har Stortinget adgang til å benytte egen vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og lignende. For de tilfelle slike avtaler trer i stedet for tilsvarende avtaler med sameiet, samt innebærer en besparelse for sameiet, skal slike kostnader ikke belastes Stortinget så lenge Stortinget ikke har nytte av sameiets avtaler/tjenester.

§ 5 Vedlikehold

§5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Enhver seksjonseier må besørge innboforsikring i den enkelte seksjon. Dersom slik forsikring mangler, kan ikke krav under noen omstendighet gjøres gjeldende mot sameiet/seksjonseier

(13) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, kan styret pålegge seksjonseieren å betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 31 og vedtektenes § 4 anvendes.

(14) Vidas har via sitt anlegg full oversikt over alle brannalarmer som utløses på Vulkan Nordre. Ved utløst brannalarm, tar det 3 minutter til alarmen viderekobles direkte til brannvesenet (OBR). Er brannalarmen falsk kan man unngå at OBR rykker ut, og utgifter påløper, ved å
1. Ringe Vidas/ Securitas på tlf. 934 17 000 straks og tidsnok til at de rekker å slå av alarmen
2. Lufter godt ut slik at alarmen ikke går på igjen når den blir satt aktiv

Det påløper utgifter dersom OBR rykker ut. Dersom Vidas eller Securitas ikke rekker å avstille en utløst falsk alarm i tide vil sameiet viderefakturere den seksjonseier som forårsaket utrykningen.

§5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser, se også vedtektenes pkt. 11. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

(7) Vedlikehold av fellesareal som evt. brukes eksklusivt vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(8)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 standardhevning. Boligseksjonene kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer blant boligseksjonene på seksjonseiermøte vedta at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold(vedlikeholdsfond) kun for boligdelen. Boligseksjonene kan videre med 2/3 flertall av de avgitte stemmene blant boligseksjonene vedta avsetning til standardhevingstiltak kun for boligdelen. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§6 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Vulkan.

Innenfor disse rammene har næringsseksjonen adgang til å endre sitt inngangsparti og vinduer mot gateplan for tilpasning til virksomhet i og bruk av seksjonen.

Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§7 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer

De enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram, retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Vulkan. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, etablering av takkonstruksjoner eller vindseil på terrassene uten forutgående samtykke fra sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjonen. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder seksjonseierne hver sin naturlige del.

Hvor blomsterkasser utgjør del av fasaden er seksjonseiers vedlikeholdsplikt begrenset til den del av blomsterkassene som ikke utgjør del av fasaden. Utskifting av blomsterkasser tilligger seksjonseierne i fellesskap. Den enkelte seksjonseier kan ikke flytte eller endre på etablerte blomsterkasser, herunder etablering av pergolaer, uten forutgående samtykke fra sameiet.

Blomsterkasser/beplantning skal fremstå som ordentlig og vedlikeholdes slik at det ikke virker skjemmende eller er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ved valg av beplantning skal følges retningslinjer for beplantning.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt. På balkonger er kun tillatt med elektrisk grill. På takterrasser kan også gassgrill benyttes. Evt. gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde overflatene av balkong og terrasser ved like, herunder holde sluk åpent og fritt for is/snø og rusk slik at skader unngås. Seksjonseieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen ikke påfører taket/membran skader.

Eierne av næringsseksjonen har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag til Sameiet for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Vulkans skiltingsprogram.

Inngangspartier og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket.

Årsmøtet innfører røykeforbud på samtlige takterrasser som er definert som fellesområde. Forbudet gjelder både for beboere som benytter felles takterrasse og besøkende. Forbudet gjelder hele året og er ufravikelig i den forstand at det ikke er mulig å søke styret om dispensasjon. Private takterrasser og balkonger er ikke omfattet av dette forbudet.

§8 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Så langt mulig skal styret bestå av representanter både for boligseksjonene og næringsseksjonen.

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 representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret

om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Vulkan Infrastruktur AS.

§9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

§9-1 Årsmøtet

Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1)Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

(2)For vedtak som utelukkende angår næringsdelen og ikke berører boligdelen, har bare næringsdelen beslutningsmyndighet. For vedtak som utelukkende angår boligdelen og ikke berører næringsdelen har bare boligdelen beslutningsmyndighet.

(3)For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(4) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§9-3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§9-4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§9-5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

§10 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§11 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§12 Mislighold - Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§13 Definisjoner

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler Vulkan Nordre Sameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Vulkan Nordre Sameie.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Orden i fellesområdene/boder

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Boder skal holdes låst. Securitas/VIDAS går inspeksjonsrunder og vil låse av eventuelle ulåste boder hvor seksjonseier må kontakte VIDAS for å få låst opp igjen.

Pga brannsikringskrav er det ikke **tillatt** å lagre ting nærmere spinkelhode enn 50

cm. **Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. **Alt** husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres nærmeste gjenbruksstasjon: Link Fredensborg minigjenbrukstasjon

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Navneskifte på ringeklokketablået utføres av vaktmester, send mail.
Postbokser, navnemerking:
Sameiets postbokser tilfredsstiller postens krav om ettplansmerking, dvs at navn kan legges i lomme på hylleplaten. En utskjæring i boksluken gjør at navn synes både når hoveddøren er åpen og når den er stengt. Navn er også bedre beskyttet mot sabotasje når det ligger beskyttet bak dør. Navneskilt utenpå dør er i utgangspunktet ikke tillatt, men bruker kan søke styret om dispensasjon dersom det viser seg å være spesielle behov.

Felles takterrasser

Generelt skal brukere av takterrassene rydde opp etter seg etter bruk og ta med seg alle etterlatenskaper. Grilling på takterrasser er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Grilling på balkonger er kun tillatt med elektrisk grill. Takterrassene i VN Sameie er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Styret har anledning til å vise bort brukere som oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Det gjøres oppmerksom på at brukerne holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader de påfører terrassen/gjenstander. Samme økonomiske ansvar gjelder for terrasser/balkonger i underliggende etasjer.

Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside www.vibbo.no

Dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Balkonger/terrasser

Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse.

Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

Blomsterkasser

Må henges innenfor rekkverket på balkong/terrasse.

Fasader (dette gjelder også markiser)

All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.

Utvendige markiser er kun akseptert på takterrasse. Fabrikat etter ønske. Det må monteres automatisk vindmåler som trekker markisen inn ved en gitt vindhastighet. Farge: 3030 kull, RAL 7021, gjelder også screens.

Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

Husdyrhold

Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis

ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Faktura for utrykninger fra Oslo Brannvesen viderefaktureres seksjonseier via forretningsfører, gjeldende sats er kr 2000 kr fordelt på kr 1500 for utrykning og kr 500 i gebyr.

Oppvarming av leilighetene

I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne uten at radiatorenes termostat er satt i stilling "snøkrystall" eller høyere for å unngå at vannrør fryser og lekkasjer oppstår.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

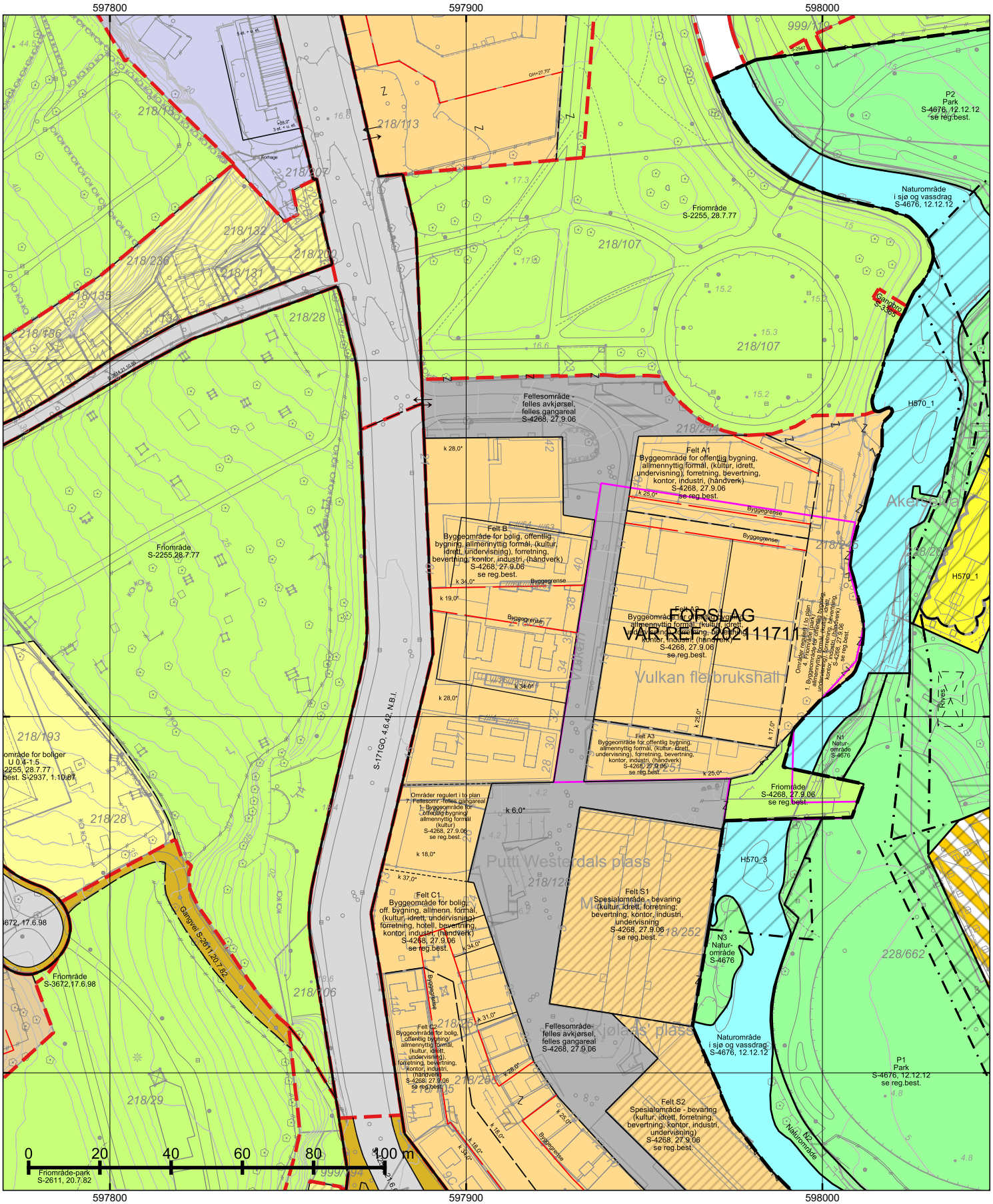
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323550/ 86497122
Adresse: MARIDALSVEIEN 17
Gnr/Bnr: 218/257
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323550/ 86497122
Adresse: MARIDALSVEIEN 17
Gnr/Bnr: 218/257

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
141 - Forr./kontor/offentlig
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
335 - Torg

1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2140 - Vann- og avløpsnett
3020 - Naturområde
3050 - Park
6600 - Naturområde

660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpInfrastrukturSone

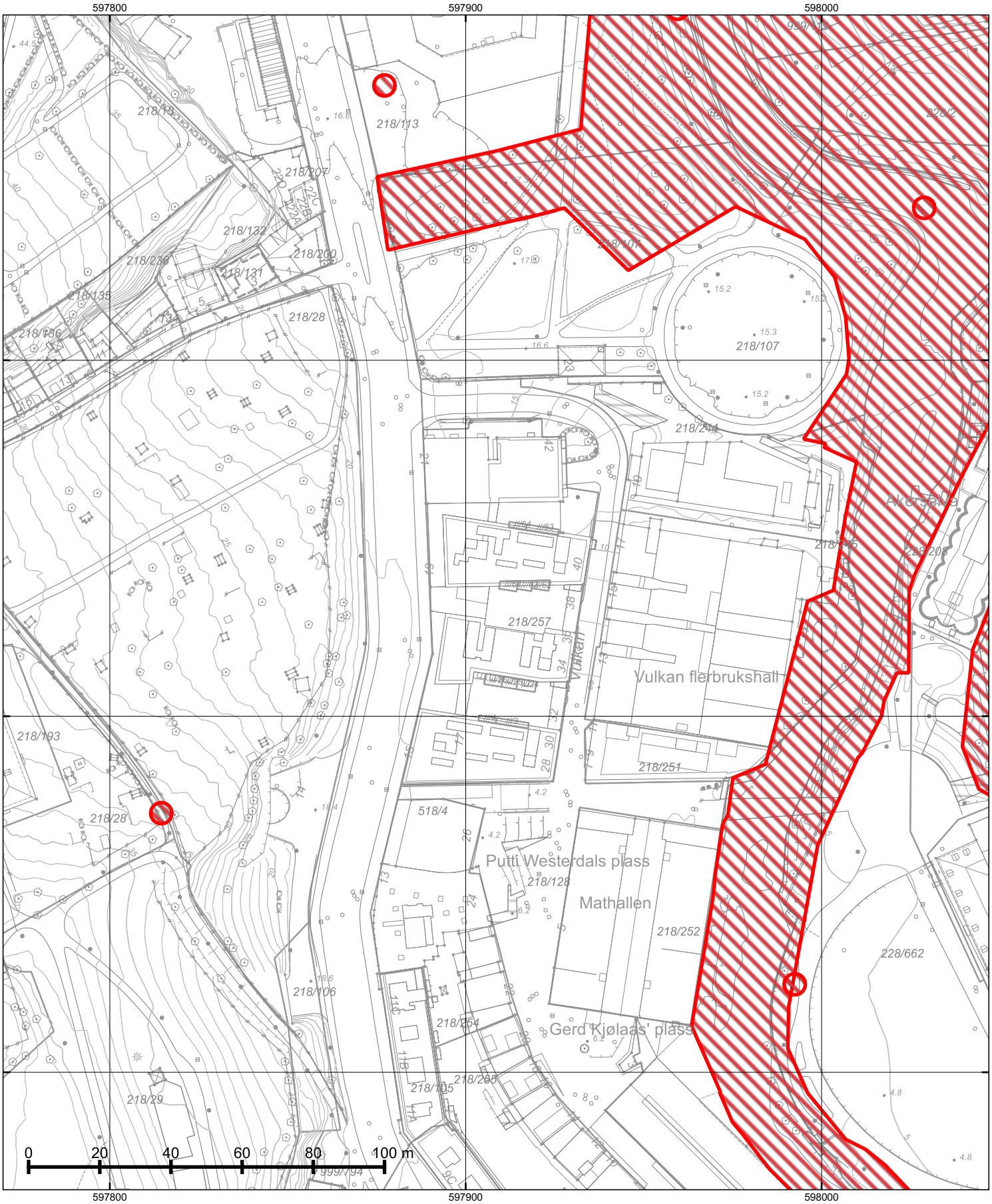
RpInfrastrukturGrense

70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som forutsettes fjernet

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

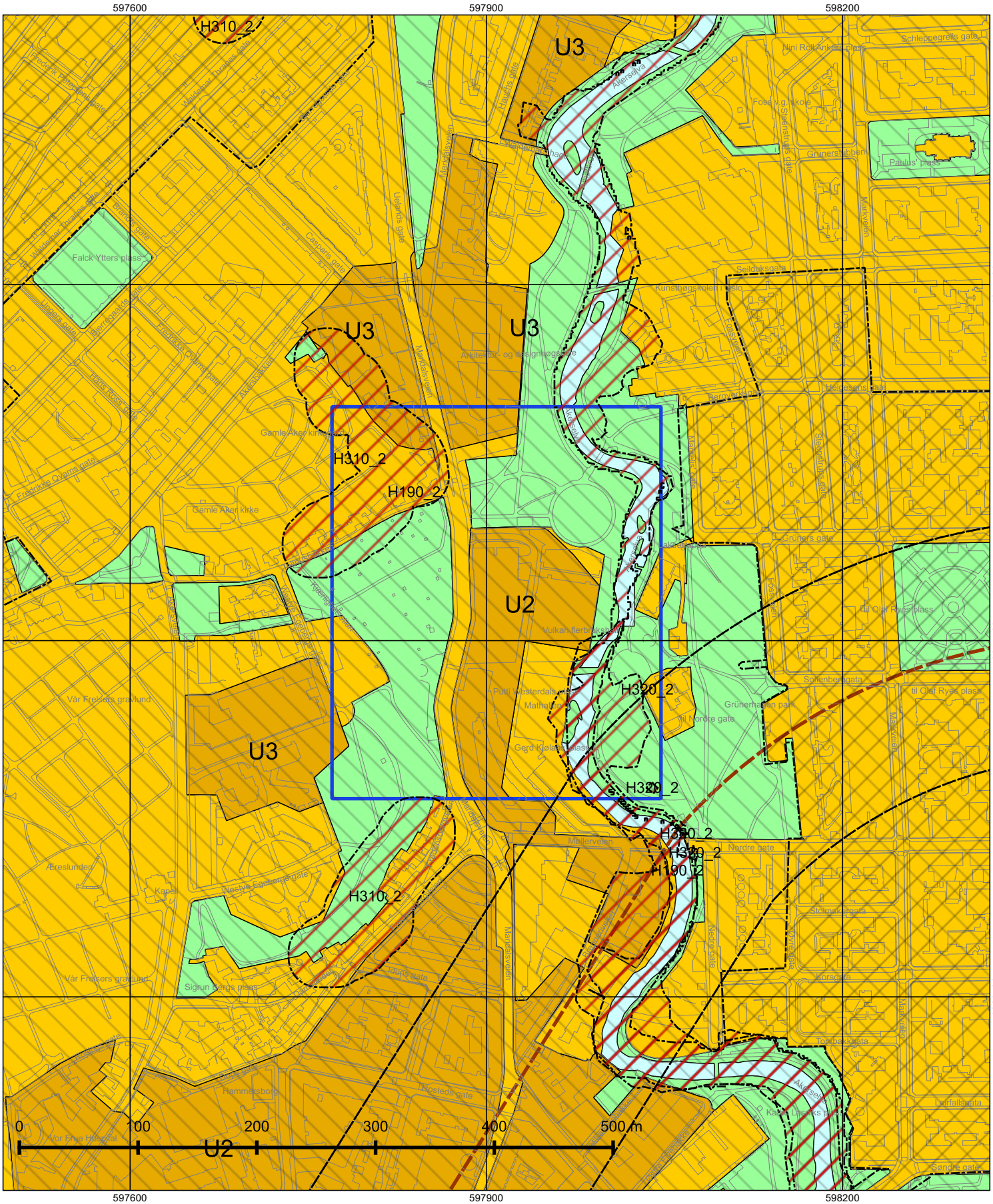
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323550/ 86497122
Adresse: MARIDALSVEIEN 17
Gnr/Bnr: 218/257

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323550/86497122
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



MARIDALSVEIEN 15-19 + VULKAN 28-42 - BOLIGBLOKK -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Gry Holter	201016028 - 160 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse: MARIDALSVEIEN 15 - 19 - VULKAN 28 - 40
Eiendom: 218/257/0/0
Tiltakshaver: VULKAN OSLO AS
Søker: LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Maridalsveien 15 - 19 - Vulkan 28 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk – Vulkan felt B – Bygg 2 og 4, mottatt 16.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201016028			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan 2	L-1UP-061, del 2-4 B	05.04.2012	24/12
Situasjonsplan	D09	12.04.2013	51/8
Utomhusplan	L-120	26.04.2013	51/9
Oversiktsplan U	NK-A-1-PLO-100	06.05.2013	51/10
Oversiktsplan 06	NK-A-1-PLO-106	06.05.2013	51/16
Oversiktsplan 07	NK-A-1-PLO-107	06.05.2013	51/17
Oversiktsplan 08	NK-A-1-PLO-108	08.05.2013	51/18
Oversiktsplan 09	NK-A-1-PLO-109	06.05.2013	51/19
Oversiktsplan 10	NK-A-1-PLO-110	06.05.2013	51/20

Oversiktsplan 11	NK-A-1-PLO-111	06.05.2013	51/21
Oversiktsplan tak	NK-A-1-PLO-112	06.05.2013	51/22
Snitt AA	A41-AA	06.05.2013	51/23
Snitt BB	A41-BB	06.05.2013	51/24
Snitt CC	A41-CC	06.05.2013	51/25
Oppriss syd og nord	NK-A-3-FA-110	06.05.2013	51/26
Oppriss vest og øst	NK-A-3-FA-111	12.04.2013	51/27
Næringsplan N1	NK-A-1-PLO-105, vedlegg E 170	13.02.2014	89/6
Næringsplan N0	NK-A-1-PLO-104, vedlegg E 172	13.03.2014	91/7
Næringsplan N1	NK-A-1-PLO-105, vedlegg E 173	13.03.2014	91/8
Næringsplan N2	NK-A-1-PLO-107, vedlegg E 174	13.03.2014	91/9
Oversiktsplan 07 -Næringsplan N2.	NK-A-1-PLO-107	05.06.2014	96/6
Situasjonsplan	D9	30.05.2014	99/5
Oversiktsplan	NK-A1PLO-102. Oversiktplan 02	16.06.2014	99/7
Situasjonsplan	D01	30.05.2014	100/4
Oversiktsplan	NK-A-1-PLO-102	21.10.2016	109/11
Plan Kontrast nytt	NK-A-1-PL-306	31.01.2018	114/10
Plan frisør nytt	NK-A-1-PL-308	12.02.2018	114/12
Oversiktsplan 04 - Næringsplan	NK-A-1-PLO-104	02.07.2018	124/7
Utomhusplan - Del 7C og 7D			129/5
Utomhusplan	L-0_UP-101		132/2
Plan parkering 03	NK-A-1-PLO-103	04.10.2019	136/11
Avkjørselsplan nord	L-2-AP-101	06.12.2019	153/9
Utomhusplan - Del 2-4 A	L-1-UP-060	06.12.2019	153/10
Oversiktsplan 1	NK-A-1-PLO-101	19.06.2020	153/11
Oversiktsplan 5	NK-A-1-PLO-105	19.06.2020	153/12

Klagefristen er tre uker

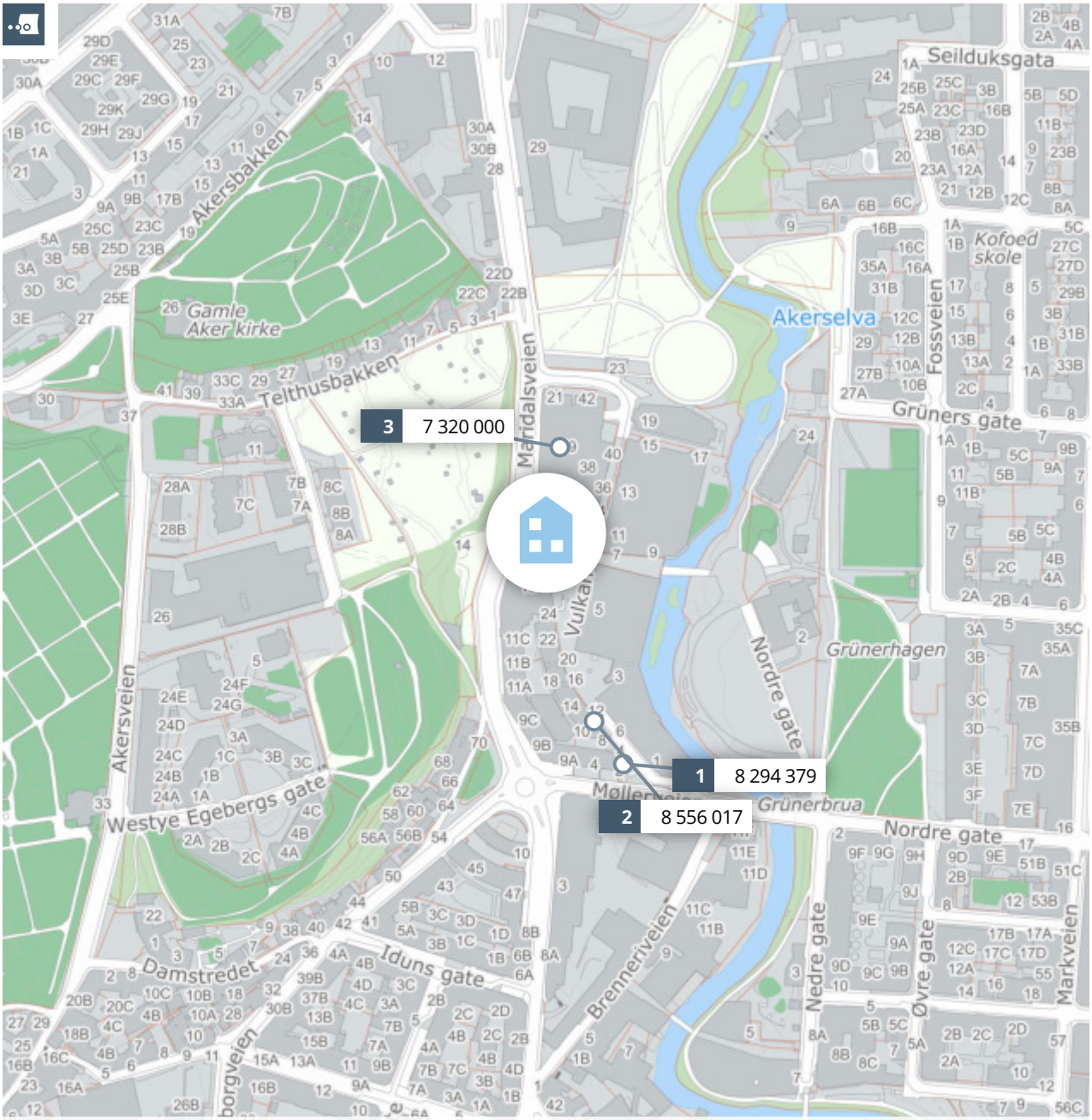
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
VULKAN OSLO AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MARIDALSVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 13.10.2024

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: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maridalsveien 17, 0178 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 218 BNR 257 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

8 200 000

-	8 200 000	110 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	74 m²
BRA	79 m²
Byggeår	2012

Fellesutgifter	4 724
Formue	10 862
Soverom	2
Etasje	2

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.

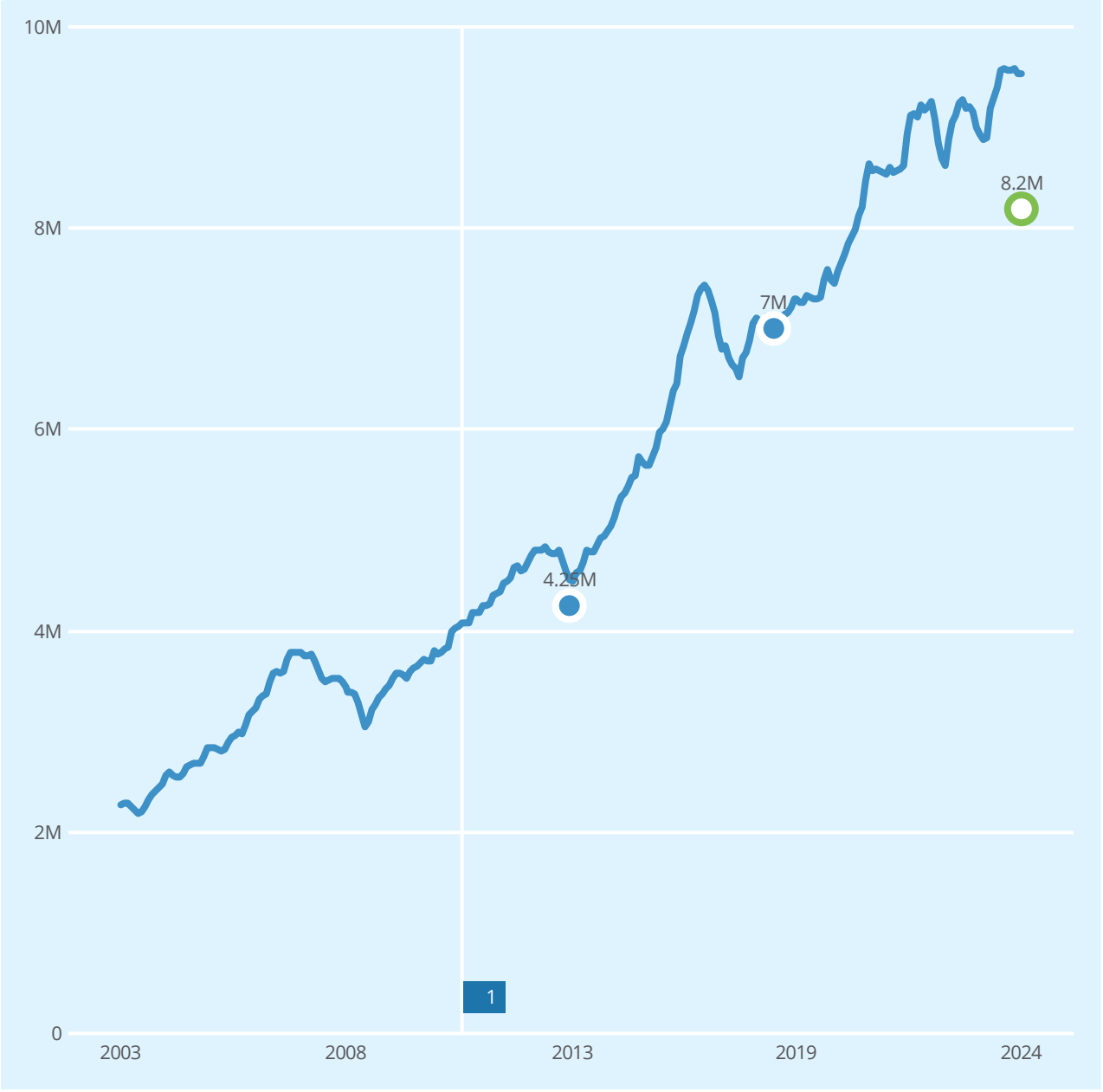
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vulkan 2 77 m²	2019	3. etg	2 sov	10.09.2024	8 600 000	**8 250 000**	44 379	8 294 379	**107 719**
2	Vulkan 10 76 m²	2011	5. etg	2 sov	09.04.2024	8 400 000	**8 550 000**	6 017	8 556 017	**112 579**
3	Maridalsveien 19 83 m²	2013	3. etg	3 sov	27.01.2024	7 500 000	**7 320 000**	0	7 320 000	**88 193**

En gjennomgående og attraktiv 3-roms selveierleilighet i et ettertraktet boligområde m. parkering. Gode solforhold på sydvendt balkong og privat takterrasse på ca 20 kvm med flott utsikt. Vannbåren varme, balansert ventilasjon og gulv-til-tak vinduer.

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

Historiske omsetninger



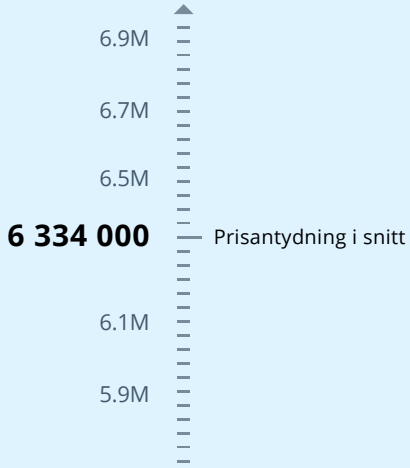
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.10.2018	24.10.2018	06.03.2019	7 200 000	7 000 000	0	7 000 000	2
08.11.2013		08.11.2013	-	4 250 000	-	4 250 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende boliger har fått denne prisen

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

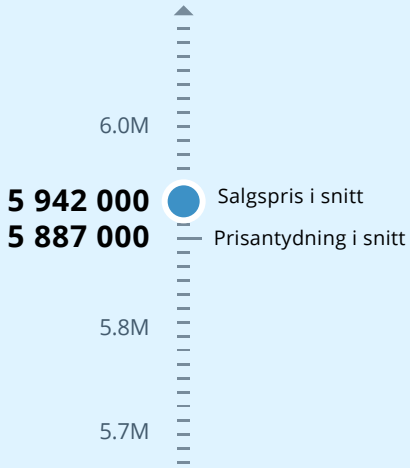


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

38
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.7% over prisantydning

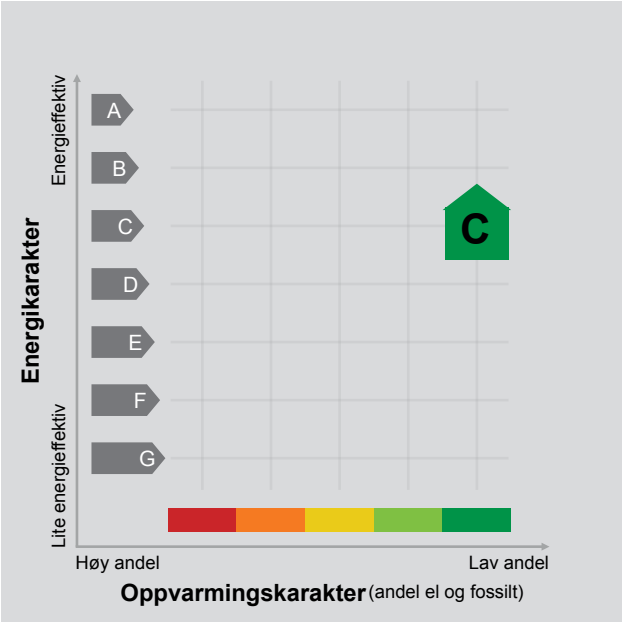
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 17
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300221201
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-16194
Dato	28.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maridalsveien 17	300221201	H0201	8	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	20.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.01.2017

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 717 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 605 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 028 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 577 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 605 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,3 %

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:
MARIDALSVEIEN 17
Gnr. 218 Bnr. 257 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-24-0078

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mattias Mattsson
Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 47 27 79 99
E-post: mattias@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