HARRY FETTS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 2099, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.10.2024 **Rapportdato:** 20.10.2024 **Oppdragsnr.:** 13372-3945 **Referansenummer:** BT1979

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 1999. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens u.etg og består av entré/gang, kontor, bad/wc, bod, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 12 m² . Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,42 m. I tillegg disponerer boligen garasjeplass nr. 61 i felles garasjeanlegg.

Leiligheten er nylig totaloppusset og holder høy standard. Herunder blant annet:
2024: Leiligheten er totaloppusset og delvis ominnredet (Håndverker fra Eibo Invest AS)
2024: HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (håndverker fra Eibo Invest AS)
2024: Totalrehabilitert bad/wc (Bad og Membraner AS, Norsk Rørservice AS, Skansen Elektro AS, MFS Bygg AS)
2024: Rørleggerarbeid med nytt sluk og rør-i-rør system med fordelerskap. Montert waterguard i kjøkken, samt nye vann og avløpsrør (utført av Norsk Rørservice AS)
2024: Fornyet det elektriske anlegget med flere nye elektriske punkter, nye jordfeilautomater, downlights, dimmere, varmekabler og komfyrvakt m.m (utført av Skansen Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring)
2024: Lagt nye terrassbord på terrassen
2020: Indtallert ny varmtvannsbereder (Akva).

Selveierleilighet - Byggeår: 1999

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 1999. Fudamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Grunnmur, bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i mellomliggende fasader i trebindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med trepanel ved svalgang-, terrasse- og balkongpartier. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og repos i betong med belegg, til felles midtgang med støpt og gulvbelagt gangareal. Bygningen har personheis. Svalganger oppført i betongelementer. Rekkverk i galvanisert stål som er kledd med fasadeplater. Felles garasjeanlegg. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1999. Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra byggeår. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1999. Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 12 m². Terrassebord i impregnert tre lagt over eksisterende platting. Levegg og rekkverk i tre med malt bordkledning.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré/gang, kontor, bod, kjøkken, stue og i begge soverom. Vegger: Malte slette flater (malte plater og puss/betong). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og kontor. Malte betonghimlinger i bod, kjøkken, stue og i begge soverom. Sorte 1-speils innerdører i tre (type Harmonie). Malte karmer og malt glatt listverk. Skyvedørsgarderober med speildører og sort omramming i entré og i hovedosverom. Leiligheten er totaloppusset i 2024.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc er totalrehabilitert i 2024. Flislagt gulv (storformatfliser) med elektriske varmekabler. Vegger kledd med fliser (storformafliser). Nedsenket himling med malte plater og led downlights. Sort vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med laminerte profilerte fronter i imitert tre, sort heldekkende servant i kompositt, sort servantarmatur og rundt speil med led bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert glassvegg, samt sort termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap lokalisert i tilstøtende bod med overløp til badegulv.

Gå til side

KJØKKEN

Takhøy HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med mørke glatte/laminerte fronter i imitert tre og lyse laminerte benkeplater i imitert stein. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Samsung stekeovn, induksjonstopp og Bauknecht kjøle -/fryseskap. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel og komfyrvakt. Vann - og avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

101 liter varmtvannsbereder fra 2020 plassert i kjøkkenbenk. Vannrør i plast type rør-i-rør system (Uponor Aqua) tilkoblet vannfordelerskap lokalisert i himling bod. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet og i inspeksjonsluke i kontor. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vindu. Flexit kjøkkenventilator som betjener avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang, kontor og på bad/wc. Lysskinner i himlinger i bod og stue. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

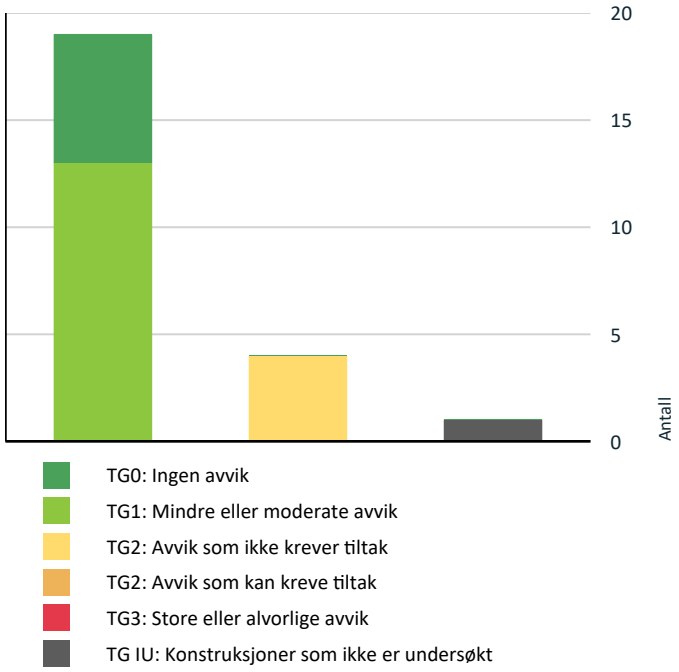
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 15.09.1997 og ferdigattest datert 08.11.2000. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag kontor. Det er bygget nytt soverom i deler av stue. Vegger mellom kjøkken og stue er fjernet - det er i dag åpen løsning.

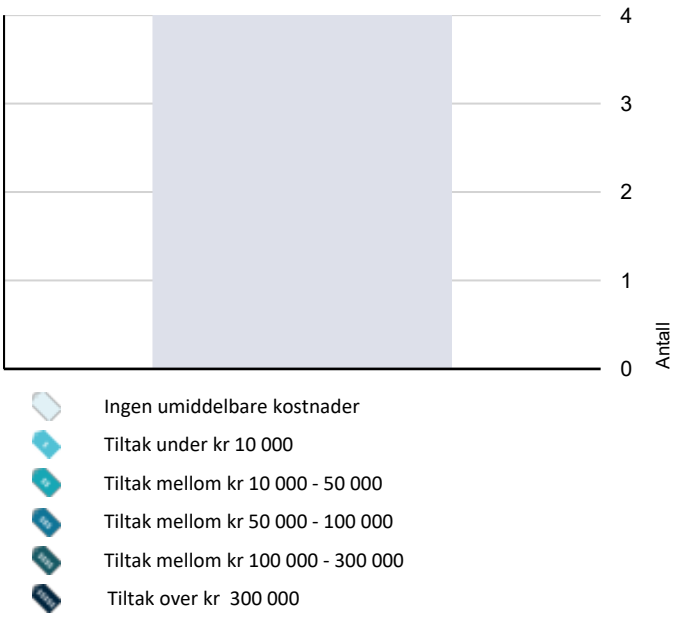
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Leiligheten er totaloppusset i 2024

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1999. Malte karmer og listverk. Vinduene er malt innvendig i 2024. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje utvendig grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med sikkerhetslås og kikkehull fra byggeår. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 1999. Malte karmer og døregerikter. Dørene er malt innvendig i 2024. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Terrassedøren har stedvis synlig slitasje utvenidg grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 12 m². Terrassebord i impregnert tre lagt over eksisterende platting. Levegg og rekkverk i tre med malt bordkledning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 1999. Fudamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle. Grunnmur, bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i mellomliggende fasader i trebindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med trepanel ved svalgang-, terrasse- og balkongpartier. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og repos i betong med belegg, til felles midtgang med støpt og gulvbelagt gangareal. Bygningen har personheis. Svalganger oppført i betongelementer. Rekkverk i galvanisert stål som er kledd med fasadeplater. Felles garasjeanlegg. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas utført ihht. datidens byggeregler og forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré/gang, kontor, bod, kjøkken, stue og i begge soverom.

Vegger: Malte slette flater (malte plater og puss/betong).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og kontor. Malte betonghimlinger i bod, kjøkken, stue og i begge soverom.

Vedlikehold: Leiligheten er totaloppusset og delvis ominnredet i 2024. Arbeidet er utført av håndverker fra Eibo Invest AS.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 10-11 mm i stue/kjøkken og ca. 4-5 mm i hovedsoverom. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Innvendige dører

Sorte 1-speils innerdører i tre (type Harmonie). Malte karmer og malt glatt listverk. Nye innerdører, karmer og listverk i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med speildører og sort omramming i entré og i hovedosverom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er totalrehabilitert i 2024. Ny membran, nytt sluk, rør-i-rør system, nytt elektrisk, nye fliser og ny baderomsinnredning. Våtromsarbeid utført av Bad og Membraner AS, Norsk Rørservice AS, Skansen Elektro AS, MFS Bygg AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser (storformafliser). Nedsenket himling med malte plater og led downlights.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

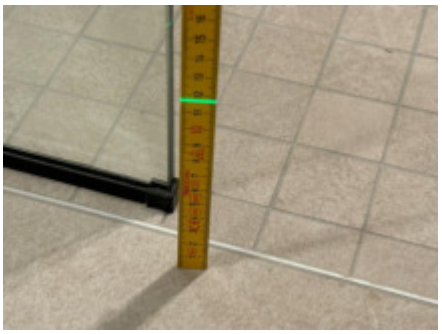
Flislagt gulv (storformatfliser) med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 36 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 13 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Våtrommet er bygget i 2024 og man legger TEK 17 til grunn for vurderingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

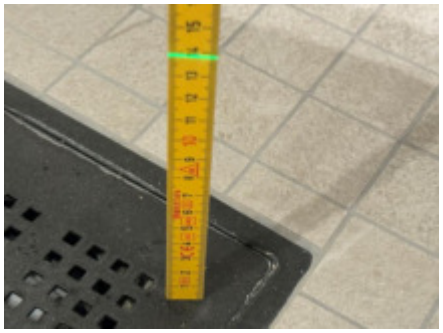
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 139 mm topp slukrist i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring i dusjsone. Det er lagt underliggende sveisemembran. Synlig membran under klemring i sluk. På veggene er det montert/påført våtromsplater, mansjetter og smøremembran. Arbeidet er utført av Bad og Membran AS.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sort vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (fanger opp vann ved en evt. lekkasje). Servantinnredning med laminerte profilerte fronter i imitert tre, sort heldekkende servant i kompositt, sort servantarmatur og rundt speil med led bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert glassvegg, samt sort termostatstyrt dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap lokalisert i tilstøtende bod med overløp til badegulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Badet er rehabilitert i 2024 og har ikke vært i bruk. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS). Det er en inspeksjonsluke i tilstøtende kontor med tilgang til konstruksjon i bakkant av badet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Inspeksjonsluke i tilstøtende kontor

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Takhøy HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med mørke glatte/laminerte fronter i imitert tre og lyse laminerte benkeplater i imitert stein. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Samsung stekeovn, induksjonstopp og Bauknecht kjøle-/fryseskap. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel og komfyrvakt. Vann- og avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Nytt kjøkken i 2024 (utført av håndverker fra Eibo Invest AS, Norsk Rørservice AS og Skansen Elektro AS).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Flexit mekanisk avtrekk med luftbehandlingsaggregat i ventilatorskap i kjøkken.

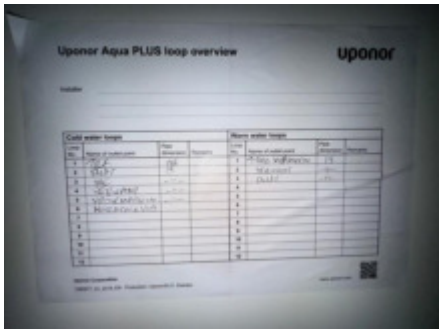
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i plast type rør-i-rør system (Uponor Aqua) tilkoblet vannfordelerskap lokalisert i himling bod. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet og i inspeksjonsluke i kontor. Nytt rør i rør system bad/wc og kjøkken med fordelerskap i 2024 (utført av Norsk Rørservice AS). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Kursoversikt kaldt- og varmtvann


Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Nye avløpsrør til kjøkken og bad/wc i 2024 (utført av Norsk Rørservice AS). Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i kontor. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vindu. Flexit kjøkkenventilator som betjener avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventil i stue og i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

101 liter varmtvannsbereder fra 2020 plassert i kjøkkenbenk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang, kontor og på bad/wc. Lysskinner i himlinger i bod og stue. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

230 V systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det antas at det er
tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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.
   1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elarbeid i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja 1999: EL-installasjon utført av Elektroentreprenør Guriby AS. 2024: Fornyet det elektriske anlegget med flere nye elektriske punkter, nye jordfeilautomater, downlights, dimmere, varmekabler og komfyrvakt m.m (utført av Skansen Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

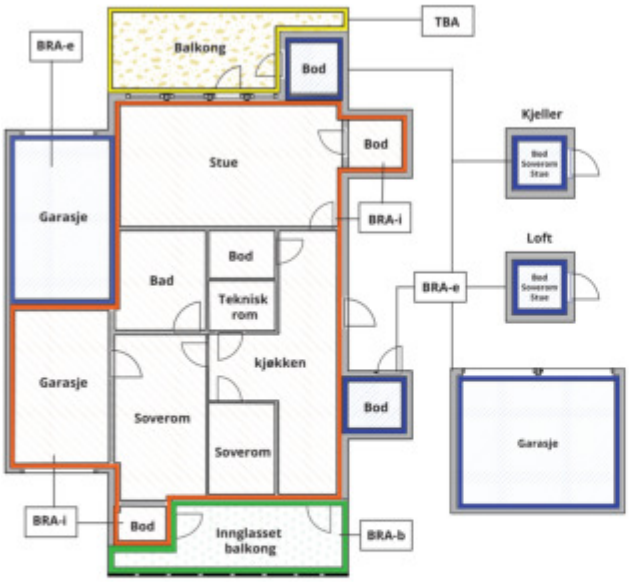
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	71			71	12
SUM	**71**				**12**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré/gang, Kontor , Bad/wc, Bod , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Underetasje: Entré/gang, kontor, bad/wc, bod, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 12 m² (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,42 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.09.1997 og ferdigattest datert 08.11.2000. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag kontor. Det er bygget nytt soverom i deler av stue. Vegger mellom kjøkken og stue er fjernet - det er i dag åpen løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)**
Selveierleilighet	67	4

Kommentar

Selveierleilighet

Underetasje: S-rom = Innvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2099		61	11677.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Harry Fetts vei 8

Hjemmelshaver
Eibo Invest AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bryn Atrium Boligsameie	71 / 9027	OBOS Eiendomsforvaltning AS	981342860

Felles formue
Kr. 5 482 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 150 000 01.10.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i u.etg i boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet Bryn/Østensjø i Oslo kommune. Gangavstand til Bryn senter med et godt utvalg av forretninger og daglige servicetilbud. Kort avstand til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud og Lambertseter senter med ytterligere utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 11.677 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst og internveier. Delvis naturtomt med skog- og lekeareal mellom blokkene.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør for tiden kr. 3.975,- pr.mnd (inkl. bla. grunnpakke kabel-tv og internett, garasjeplass, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter og drift av sameiet).

Parkering: Leiligheten disponerer garasjeplass (nr. 61) i felles garasjeanlegg. Mulighet for å leie ekstra p-plass. Gjesteparkering i Harry Fetts vei samt 4 gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelse.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av boligblokker og småhusbebyggelse. Bryn Atrium Boligsameie består av 110 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90874148			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	18.10.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	18.10.2024	Boliginformasjon fra megler	Eksisterer Ikke		Nei
Egne observasjoner	16.10.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.10.2024	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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/BT1979

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38240625

Selger 1 navn
Eibo Invest AS org. nr. 916180691 v / Jon Ivar Haldorsen

Gateadresse
HARRY FETTS VEI 8

Poststed	Postnr
Oslo	0667

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240625

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er totalrenovert i 2024. Med ny menbran, nytt sluk, rør i rør med fordelerskap og nytt elektrisk med varmekabler.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS, Bad og Membraner AS, Skansen Elektro AS, MFS Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran, utført av Bad og Membraner AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør med fordelerskap og nytt sluk.
Arbeid utført av	Norsk Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flere nye elektriske punkter, nye jordfeilautomater, downlights, dimmere, varmekabler etc.
Arbeid utført av	Skansen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll i forbindelse med renovering av leiligheten og oppgradering av det elektriske

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240625

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt nye terrassebord på terrassen.
Arbeid utført av	Eibo Invest AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann i forbindelse med dette salget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38240625

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38240625

E-Signing validated

secured by nets

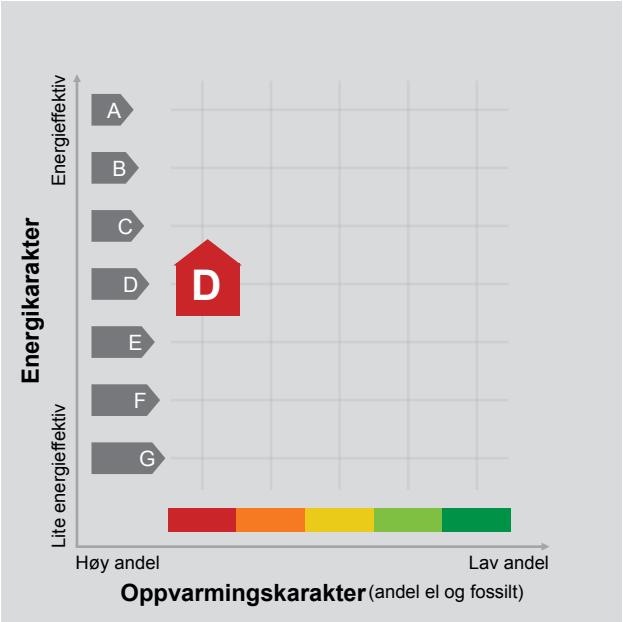
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Ivar Haldorsen	7ec1cced6d4b3a34629b0e7 958e5c90e15a16e6e	18.10.2024 12:15:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38240625

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Fetts vei 8
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2099
Seksjonsnummer	61
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81648921
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2024-37407
Dato	11.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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	1999
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
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
Harry Fetts vei 8	81648921	U0102	61	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1999

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	71 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	189 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,07 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	209,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
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	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	1,00
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	0,78
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	6.3.2020

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	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	66,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	134,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 468 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 784 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 468 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	11 468 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 468 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Harry Fetts vei 8

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 602 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1061 elever, 44 klasser	17 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	19 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 2.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	2 min 0.2 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	16 min 1.2 km
Holtet Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

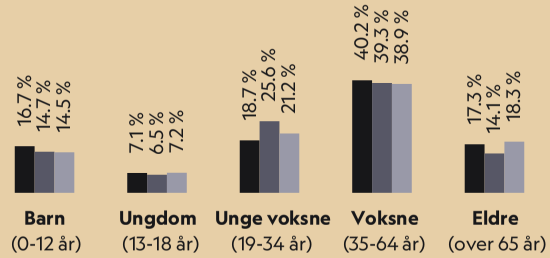
BARNEHAGER

Christinedal kunst- og kulturbhg (1... 60 barn	3 min 0.2 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	5 min
Coop Extra Skøyenåsen	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Vå	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

⚽ Østensjø skole	12 min 🚶
⚽ Manglerud idrettspark	13 min 🚶
🏊 EVO Bryn	4 min 🚶
🏊 Manglerud bad	15 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

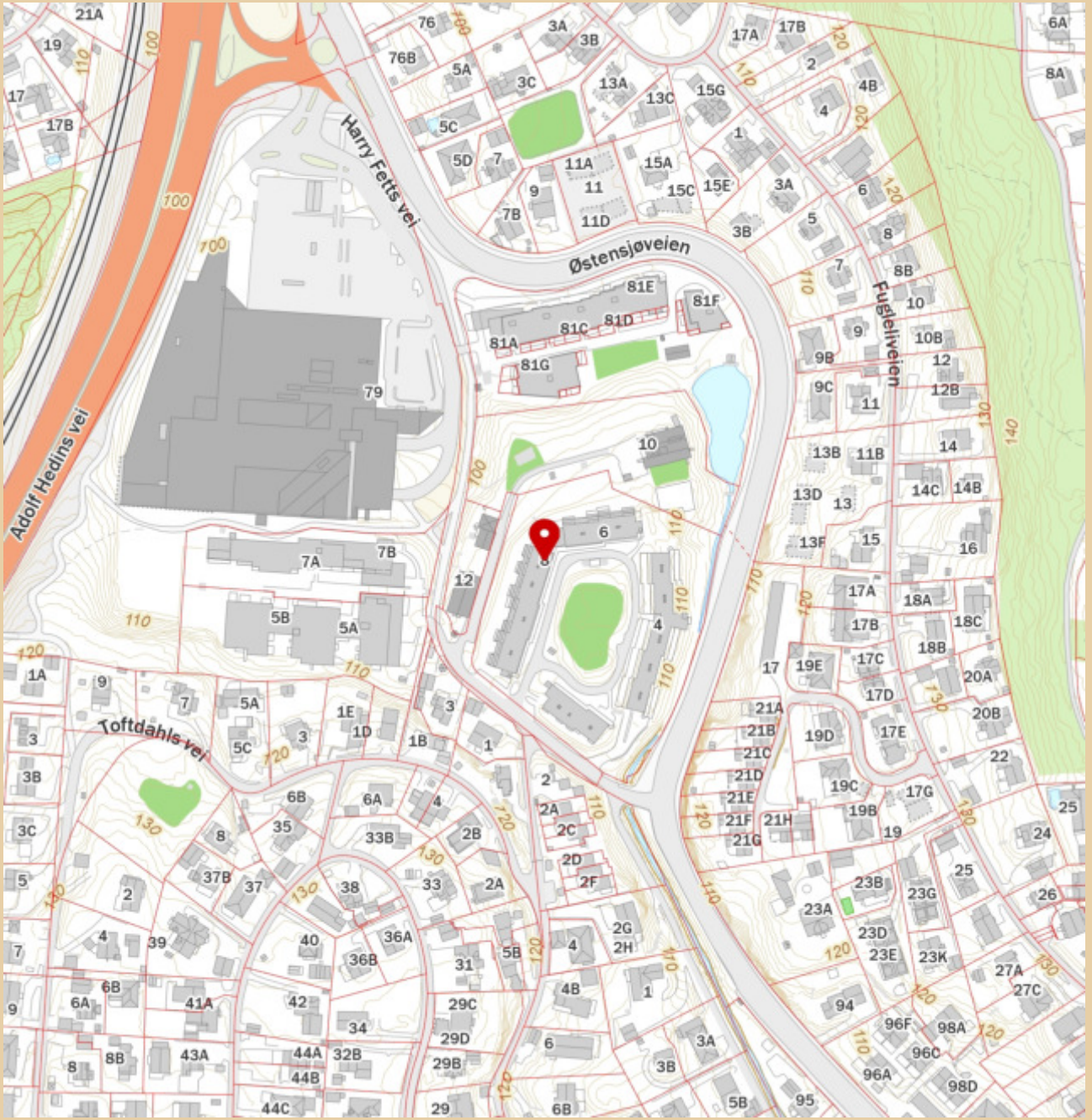
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

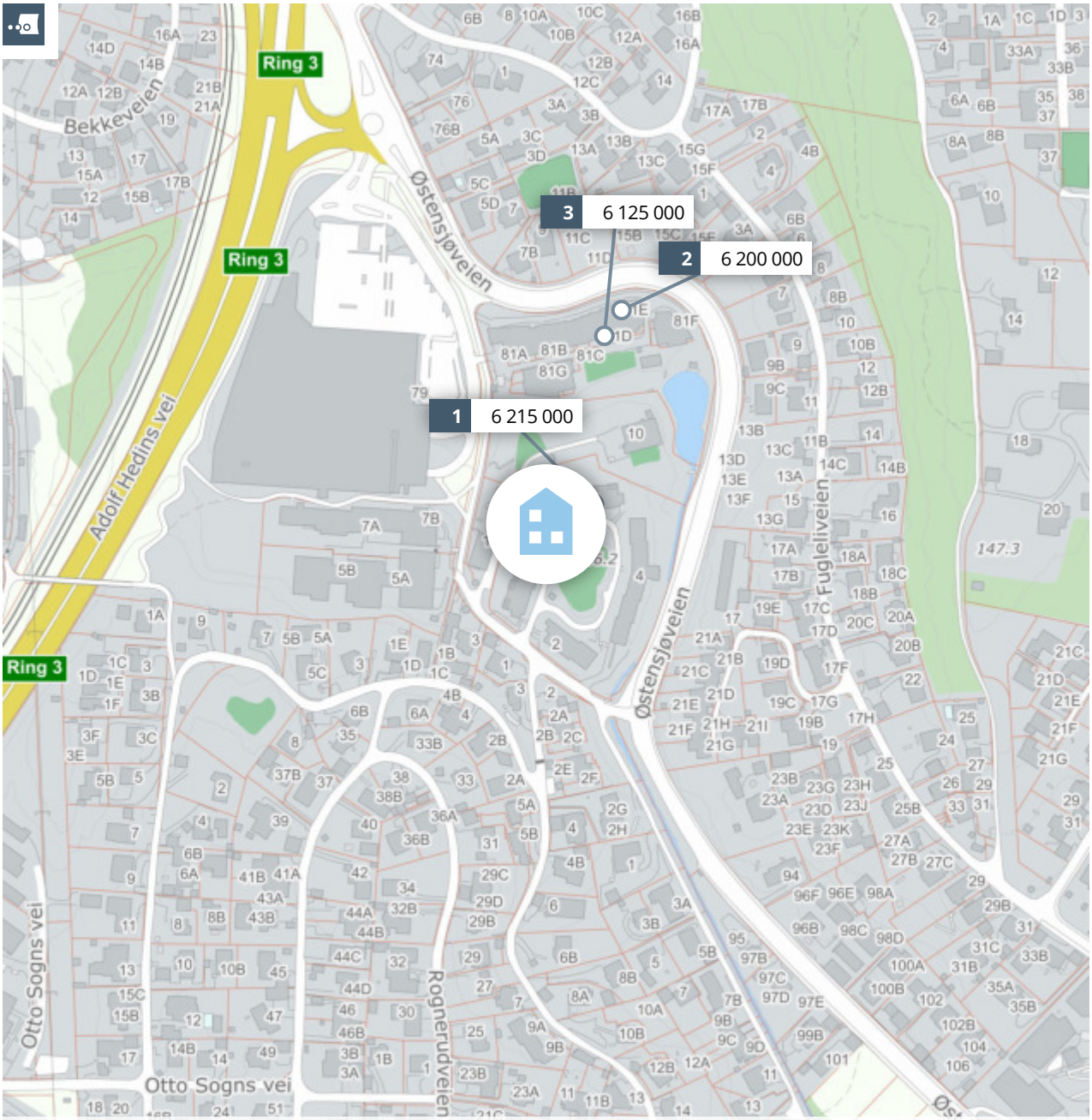
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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



Meglers verdivurdering

HARRY FETTS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.10.2024

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: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1999

GNR 144 BNR 2099 FNR 0 SNR 61 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

5 490 000

149 931	5 639 931	84 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	67 m²
BRA	71 m²
Byggeår	1999

Fellesutgifter	3 975
Formue	5 482
Soverom	2
Etasje	-1

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	Harry Fetts vei 6 73 m² 1999 4. etg 2 sov			11.03.2024	5 490 000	**6 050 000**	165 000	6 215 000	**85 137**
2	Østensjøveien 81 E 75 m² 2013 1. etg 2 sov			14.08.2024	6 000 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**82 667**
3	Østensjøveien 81 D 78 m² 2013 4. etg 2 sov			26.06.2024	5 990 000	**6 125 000**	0	6 125 000	**78 526**

Rålekker 3-roms selveier med heis og garasje | Oppusset 2024 | HTH-kjøkken | Solrik terrasse 12 m2 | Hage | Barnevennlig

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2024	26.07.2024		4 250 000	4 000 000	152 000	4 152 000	2
02.03.2019	12.03.2019	25.04.2019	3 500 000	3 550 000	66 000	3 616 000	
17.05.2016	07.06.2016	04.07.2016	2 900 000	2 900 000	0	2 900 000	
13.05.2011	07.06.2011	01.09.2011	1 950 000	2 225 000	0	2 225 000	
23.01.2002		23.01.2002	-	1 380 000	-	1 380 000	
16.08.1999		16.08.1999	-	970 000	-	970 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende oppusset og ombygget

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

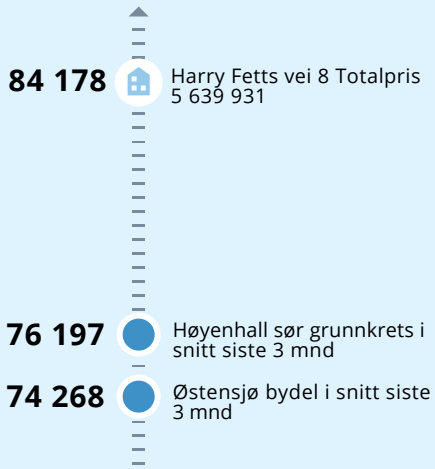


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Stefan Safri
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004879@usermail.webmegler.no

8104561 4077/61 10.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.10.2024.

Boligselskap: 4077, Bryn Atrium Boligsameie
Organisasjonsnr: 981.342.860
Eier: Eibo Invest As
Leieobjekt: 61
Seksjonsnummer: 61
Adresse: Harry Fetts Vei 8, 0667 OSLO
Hjemmeside: http://web4.herborvi.no/4077

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90874148.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (10.10.24)
* OBOS04-98207939757	A	18.840.085,-	18 år 7 md.	12		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.975,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	464,-	9.346,-	5.482,-	153.128,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS04-98207939757	149.931,-	1.201,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marthe Bang, tlf: 22 86 82 37, e-post: marthe.bang@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Thor Egil Gruer, e-post: gruer@gruer.org.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
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.

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

V E D T E K T E R

for

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE - Org nr. 981 342 860

Vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Revidert på årsmøtet 9. juni 2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.2.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 2099 i Oslo kommune. Sameiet er også medeier og bruker av felles avkjørsel gnr. 144, bnr. 2100.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, en eller flere tilleggsdeler, samt areal med midlertidig enerett til bruk. Arealene fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Seksjonenes hoveddel består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hver seksjons tilleggsareal består av:

- en garasjeplass
- en eller flere boder
- tilhørende balkong/ terrasse/ uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameierbrøken er sameiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny sameiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, dette gjelder også ved utleie av parkeringsplass.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Sameierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Sameieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Sameierne har rett til å benytte felles avkjørsel og plikt til å bidra med drift og vedlikehold av denne.

(2) En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Dersom bruksenheter i tillegg til boligformål også ønskes benyttet til næringsformål, må næringsformålet være underordnet boligformålet og forhåndstillatelse må innhentes fra styret.

(5) Sameier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også for areal der den enkelte sameier har midlertidig bruksrett. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor dette arealet.

> Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Sameiere med utearealer kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse sameierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte. Høyde på busker og kratt – maks 1.80 m.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Samtlige 110 seksjoner har en parkeringsplass. I tillegg disponerer sameiet gjesteparkeringsplasser. Det er ikke adgang til å parkere utenfor de oppmerkede p-plassene. Det er ikke tillatt å leie/låne ut parkeringsplassene til tredje person som ikke bor i sameiet.

4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass.

(2) Ladepunkt skal være av samme type som er innført i Sameiet og bestilles via styret.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, service, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal betales av den som krever bytte. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Sameierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt areal der sameieren er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Sameierens 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

j) postkasser er sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.

(3) Sameieren 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. Sameier 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) Sameieren 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 sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameier 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 sameier.

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

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 vedlike. Dette skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers 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 sameieren. 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 boligene 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) Sameieren 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 sameieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de sameierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Sameierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis sameierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens/brukerens oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder skal velges særskilt for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret for kommende periode i sitt budsjett. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret representerer sameiet i forhold til drift og vedlikehold av felles avkjørsel.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og styremedlemmer
- valg av 3 medlemmer til valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne 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 sameier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne 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 sameierne 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 sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes 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 sameiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameieren selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier som er skyld i skadeårsaken, å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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 sameier 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) sameiebrøk: sameierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle sameierne.

Husordensregler

Vedtatt på Sameiets årsmøte den 9. juni 2022

Innhold

1. Innledning 1
2. Alminnelige ordensregler 2
   2.1 Trappeoppganger og svalganger 2
   2.2 Stoler og bord på svalgangene 2
   2.3 Røyking 2
   2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk 2
3. Parkering 2
4. Dugnad 2
5. Bruk av boligen- støy 2
6. Ved private arrangementer 3
7. Skader på egen bolig 3
8. Grilling 3
9. Lufting og tørking av klær etc., ... 3
10. Søppel 3
11. Navneskilt og nøkler 3
12. Dyrehold 4
13. Bruk av kjellerbodene 4
14. Bruk av garasjeplassene 4
15. Branndører til garasjene 4
16. Kontakt med Styret 5

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold inne i leilighetene og i forhold til naboene. Foruten plikter og

ordensregler som er nødvendige, vil det bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i leilighetene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Trappeoppganger og svalganger
er adkomst-/rømningsveier og må ikke brukes til lagring av noen art. De skal heller ikke brukes som lekeplass.
Sykler, ski etc. settes i fellesbodene, ikke utenfor leilighetene, i trappeoppganger eller svalganger, hvor lagring ikke må forekomme av noen art.

2.2 Stoler og bord på svalgangene
må ikke være til hinder for fri passasje.

2.3 Røyking
er forbudt innendørs i Sameiets fellesområder, inkludert garasjene.

2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk
Av hensyn til høyest mulig sikkerhet mot innbrudd og hærverk, skal samtlige inngangsdører og garasjeporter holdes låst.

3. Parkering

inne på området er kun tillatt for av- og pålessing, maksimum 15 minutter. Sameiets gjesteparkeringsplasser er kun tillatt for *gjester* som har gyldig gjestekort for Bryn Atrium Boligsameie fra parkeringsselskapet.

4. Dugnad

Sameiet holder dugnad hver vår og høst. Det er ingen plikt til å delta. Styret kan bestemme et beløp som utbetales de husstander som møter.

5. Bruk av boligen - støy

Støyende aktiviteter.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22 til klokken 0600 på hverdager og i helgene.
Støyende aktiviteter - boring, banking, musikkøvelser o.l., skal skje innenfor tidsrommet 0800 til 2000 på hverdager. Lørdager fra kl. 1000 - 1600.

Søndager og helligdager skal det ikke utøves støyende aktiviteter i henhold til norsk lov. (Lov om helligdager og helligdagsfred)

Større ombygginger o.l.,
Ved oppussing og ombygging som innebærer pigging o.l. skal det tas særlig hensyn til naboene. Slikt arbeid skal utføres innenfor tidsrommet 0800 - 1600. Ved arbeid av denne art som skjer over hele dagen, skal det så langt mulig legges inn en pause på minst en time i perioden 1100 - 1300.

Det skal i god tid gis nabovarsel med oppslag på sameiets hjemmeside og melding i postkassen til de mest berørte naboene.

6. Ved private arrangementer

som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

7. Skader på egen bolig

Sameieren er ansvarlig for alle skader som påføres egen bolig, tilhørende kjellerbod eller fellesrom.

8. Grilling

På felles uteareal kan det benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

9. Lufting og tørking av klær etc.,

Må ikke foregå fra vinduene, over rekkverket på svalganger, verandaer eller hagestuer.

10. Søppel

Ordinært husholdningsavfall fra boenhetene skal kastes i søppelcontainerne. Sortering og farge på poser skal skje som forutsatt av kommunen og alt skal knyttes godt igjen. Aviser, blader, papp og papir skal kastes papircontainerne. Vi har glass/-metallcontainer ved gjesteparkeringsplassen ved innkjøring til området.
Annet avfall (for eksempel malingsspann, brannfarlig avfall, store ting og lignende) må eierne levere på kommunens gjenbruksstasjon.

11. Navneskilt og nøkler

Postkasser og utvendige ringeklokker skal merkes med standardiserte skilt. Informasjon for bestilling av skilt fås er tilgjengelig på sameiets hjemmeside eller ved henvendelse til Styret.
Nøkler til fellesanlegget bestilles hos Styret.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i Sameiet, men de skal holdes i bånd på sameiets område. Styret skal varsles og det skal inngås skriftlig avtale om forpliktelsene som skal underskrives av Sameier.
Ved brudd på avtalen kan styret kreve at avtalen opphører.

Kortvarig dyrepass tillates uten forutgående søknad til styret. Dette er under forutsetning av at regler som gjelder dyrehold i Sameiet følges.

13. Bruk av kjellerbodene/sportsbodene

For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå muggdannelser i kjellerbodene/sportsbodene, må pappkartonger, papir m.m. ikke settes rett på gulvet. Bruk hyller, treklosser eller lignende for å få lufting under lagret materiale. Av samme grunn må nettingdører i boder ikke tildekkes.
Propanbeholdere, med eller uten propan, må ikke oppbevares i kjellerboden.

14. Bruk av garasjeplassene

Av hensyn til brannsikkerheten kan kun følgende lagres på garasjeplassene:

- 4 komplette hjul og 1 takgrind.

Ellers skal det ikke lagres noe på plassen som ikke er i låst inn i nettingbur eller på fastmontert veggstativ. Drivstoff/propan o.l. skal ikke oppbevares på garasjeplassen. Biler skal parkeres mest mulig hensynsfullt i forhold til nabogarasjeplassene, slik at det er enkelt å komme inn og ut av bilene.

15. Branndører til garasjene

Disse dørene er montert for å hindre at en eventuell brann sprer seg fra garasjene. Dørene må derfor alltid holdes lukket, og dørpumpene må ikke frakobles.

16. Hjemmesiden - VIBBO

Hjemmesiden har adressen https://vibbo.no
Her må dere logge inn med mobilnummeret deres, og så får dere tilsendt en SMS med et engangspassord.
Dersom dere ikke får tilgang, send en epost til styret (brynatrium@styrerommet.no) med informasjon om hvilken leilighet dere bor i, navn, og mobilnummer så skal styret sjekke det opp, eller kontakt OBOS direkte.

16. Kontakt med Styret

Det står oppslag med kontaktopplysninger for Styrets medlemmer i hver oppgang. Brev til Styret legges i postkasse i Harry Fetts vei 4. Styret kan også kontaktes per e-post som er angitt på oppslag i hver oppgang.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.net

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte den 12. mars 2021
(PAPIRBASERT)

Dagsorden

1. Godkjenning av låneopptak – vedlikehold garasjen.

Vedlegg: Rapport fra siste undersøkelser av skadeomfang
Kostnadsoversikt

Gjennomføring av ekstraordinært sameiermøte

På grunn av smittevernreglene gjennomføres møtet på samme måte som sameiermøtet i 2020.

- *Styret er tilgjengelig den 11. mars kl. 1700 – 1800 ved inngangen til 6/8 for samtaler/spørsmål om denne saken.*
- *Stemmesedlene hentes av styrets medlemmer hos den enkelte den 12. mars kl. 1800 – 1900. De kan også legges i styrets postkasse i Hfv 4 senest kl. 1900 samme dag.*
- *Opptelling, kontroll og protokoll bekreftes av Gro Glomm og Jørgen Eger.*

Saksbeskrivelse

Utbedringene av garasjen ble vedtatt på Sameiermøtet i 2019. I papirene for Sameiermøtet 2020 ba vi om fullmakt for låneopptak estimert til kr. 2 000 000,-. Imidlertid mente både OBOS prosjekt og AFRY AS at det var nødvendig med ytterligere undersøkelser. Dette ble utført.

Sommeren 2020 inviterte styret i samarbeid med vår rådgiver Øivind Munthe-Kaas, AFRY AS, tre selskaper til å levere anbud. To selskap leverte. Viking Entreprenør AS ble valgt i samråd med vår rådgiver. Begge anbudene viste stor usikkerhet i forhold til skadeomfanget og dermed kostnadsanslagene. Ved årsskiftet 2020/2021 ble det derfor gjennomført mer omfattende undersøkelser av blant annet av fundamentene under plan 1. (Rapport fra disse undersøkelsene følger vedlagt).

Skadene er av en slik karakter at blant annet asfalten på hele øvre plan må fjernes for å stoppe lekkasjer av klorider til nedre plan og fundamentene. Altså mer omfattende tiltak enn tidligere antatt.

De nye kalkyler viser at kostnaden vil bli ca Kr. 7 993 439,- inklusive mva. Derfor finner styret det riktig å innkalle til et ekstraordinært sameiermøte.
Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån oppad til kr. 8 500 000,- for igangsettelse av arbeidene umiddelbart.

Styret for Bryn Atrium Boligsameie



Thor Egil Gruer
Styreleder
930 48 801

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Innkalling til årsmøte 2024

onsdag 15. mai kl. 18.00

Oppsal Samfunnshus

Dagsorden

1. Konstituering
   a. Godkjenning av møteinnkallingen.
   b. Valg av møteleder.
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
   d. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.
2. Årsmelding 2023
3. Regnskap og revisjonsberetning
4. Innkomne forslag
5. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av revisor
7. Valg
   a. Styre
   b. Valgkomite

Hilsen

Styret

(De som ønsker å gi andre fullmakt på sine vegne finner denne på siste side).

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Sak 2 ÅRSMELDING 2023

Styrets medlemmer

Styret har i perioden hatt følgende medlemmer:

Styreleder:	Thor Egil Gruer
Styremedlem:	Nova Hagen
Styremedlem:	Gro Rita Glomm
Varamedlem:	Jan Roytvand
Varamedlem:	Eva Brandal Laran

Styrets arbeid

Det er holdt 10 styremøter i 2023, og 3 styremøter i 2024. (Fram til sameiermøtet 2024).

Varamedlemmene har deltatt på alle styremøtene og tar del i arbeidsoppgavene likeverdig med øvrige styremedlemmer. Styrehonorarene fordeles likeverdig mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ble i 2023 sendt ut 4 beboerinformasjoner. Beboerinformasjonen sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varsling på SMS og epost. 10 sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformasjonen på papir. I tillegg kommer løpende informasjoner som gis på Vibbo.

Det er viktig at alle sameiere påser at deres data er oppdatert på Vibbo og at eventuelle leietagere registreres/slettes. Dermed når informasjonene fram til alle. Ikke minst er dette viktig om vi skulle få en kritisk situasjon hvor rask informasjon er viktig.

Det er også anledning til å legge inn pårørende.

Økonomi

Drift og vedlikehold ga et overforbruk i forhold til budsjett på kr. 406 228,- i 2023. Dette er blant annet knyttet til arbeidet med å stoppe lekkasjene ned til garasjen. Foreløpig ser det ut som om tiltakene har virket og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak i 2024.

Renteutgiftene på Sameiets lån økte med 128 591,- mer enn budsjettert.

Resultatet er med dette som hovedårsak Kr. 640 272,- svakere enn budsjett. Konsekvensen er svak likviditet i måneder med store utgifter.

Sameiets resultat i 2023 er som følger:

Driftsresultat etter finans.	- Kr.	76 240,-
Avdrag lån OBOS	- Kr.	518 927,- (Fremkommer via balanseregnskapet)
Svekket likviditet	Kr.	595 167,-

Felleskostnadene ble økt med 5,5% fra årsskiftet 23/24.

Uregelmessigheter i Sameiet, skifte av låssystemer og overvåking

Styret har hatt flere utforinger knyttet til uregelmessigheter. Dette gjelder blant annet:

- Innbrudd i boder
- At låser på inngangsdørene blir satt i åpen stilling

- Gjenstander/bilder/varmeovner stjålet i oppgangene
- Bruk av baksiden av HFv6/8 som gangvei. Uvedkommende og beboere.
- Benytter bodgang som røykeplass

Styret valgte å skifte alle låsene – etter 20 år var mange nøkler på avveie. Til tross for dette fortsatte enkelte av hendelsene. I de tilfeller styret har blitt kjent med hvem i Sameiet som har brutt Husordensreglene, har styret tatt direkte kontakt med vedkommende. Dette gjelder særlig bruk av plenen bak HFv 6/8 som gangvei. Her har også uvedkommende blitt observert på plattingene foran leilighetene.

Årsmøtet 2023 vedtok utvidet overvåking. Dette arbeidet har tatt tid fordi flere leverandører måtte samordnes. Endelig montering av kameraer vil bli ferdiggjort i løpet av 1 kvartal 2024

Vedlikeholdsplan

Størst usikkerhet knyttet til vedlikehold de kommende årene er heisene som er over 20 år. Styret har ikke mottatt alvorlige meldinger om slitasje fra Schindler som har ettersyn/service, eller fra kommunen som gjennomførte heiskontroll i januar 2023.

På grunn av Sameiets pressede økonomi har ikke styret budsjettert andre tiltak enn de som er helt nødvendige i 2024

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 2024
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover
Rensing av kloakk	Gjenstår mot tilknytning til kommunens nett. (Avtalt 2024)
Heisene	Ingen umiddelbare behov, men er så gamle at det må påregnes større tiltak de nærmeste årene
Merking av garasjeplassene-nedre plan	Utsettes
Tak over inngangene i enden av HFv6 og 8	Utsettes

Styret minner også om Sameiernes ansvar, se Sameiets vedtekter pkt. 5. Her nevnes blant annet:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
e) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
f) postkasser er Sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.
g) Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer ikke forekommer.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Rensing av avløpsrør

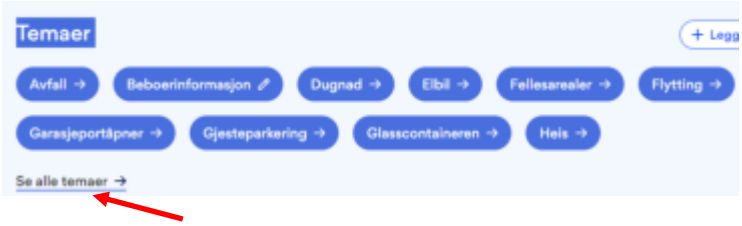
I all hovedsak gikk dette arbeidet veldig greit og til en langt lavere kostnad enn om den enkelte Sameier hadde bestilt dette arbeidet. Det var mye som hadde samlet seg i rørene, blant annet fett. Der hvor de ikke kom til alle slukene er de aktuelle Sameiere varslet. Hovedrørene til tilknytningspunktet mot kommunen blir kontrollert våren 2024.

Garasjen og dreneringen rundt HFv4

Det er gjort tiltak i begge ender av HFv4. Ved graving viser det seg utilstrekkelig drenering og manglende bruk av papp mot grunnmuren. Med de tiltakene som er gjort har trolig lekkasjene stoppet. Det er derfor ikke planlagt ytterligere tiltak i 2024

Sameiets hjemmeside – VIBBO.NO

Styret benytter fortsatt VIBBO.no for meldinger og informasjoner. Der er det også mulighet for beboeroppslag. Løsningen innebærer at informasjoner sendes sameierne via SMS og epost.



Styret minner om at dere under de enkelte temaer finner nyttige informasjoner og hvem i styret som er kontaktperson for den aktuelle saken.

Ved viktige hendelser – heisen står o.l., – ber vi om at dere ringer oss.

Ladeanlegg - elbil

Det er per 31.12. 30 ladere. Ytterligere 4 bestilt for montering i 2024. Defa har på grunn av problemer hos sin underleverandør hatt utfordringer knyttet til leveranse av deler og levering av nye ladere. Samtidig var ikke styret fornøyd med servicen og informasjonen som vi fikk fra Caverion som vi hadde serviceavtale med.
Styret sa derfor opp avtalen med Caverion og nye avtale ble inngått fra 1.1.24 med Asto Elektro AS.
Når det gjelder leveransene og tilgang på deler fra Defa har styret kontakt med advokat og vil vurdere eventuelle tiltak om ikke forholdene bedrer seg i løpet av våren. Dette gjelder tilgang på deler og levering av ladere på eksisterende infrastruktur.

Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse er lagt ut på Vibbo. Sameiere/leietagere som ønsker disse i papirformat, kan få dette ved henvendelse til styret.

Søppeltømming i høytider

I julen opplevde Sameiet igjen at søppeltømmingen ikke ble tilfredsstillende utført. Forholdene ble ikke bedre ved at det ble plasserte søppelposer på bakken ved beholderne. Dette lokker til seg blant annet rotter og Styret ber om at alle i slike situasjoner oppbevarer søppelposene på verandaen fram til forholdene er løst.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

HMS

I styrerommet.no er det en egen modul for oppfølging av HMS oppgaver. Styret blir varslet og må kvittere ut at oppgaven er gjennomført.

Ved avvik fra husordensreglene tar Styret direkte kontakt med de det gjelder, noe som i all hovedsak har virket tilfredsstillende.

Dugnad og arrangementer

Det er som vanlig gjennomført to dugnader, vår og høst. Tenning av juletreet markert som vanlig med servering av gløgg og pepperkaker.

Leverandører

Våre leverandører er:

P-service AS
AS Alt i Vaktmestertjenester
Schindler AS
Nassau-Norport AS
Everlite og Norsk Sikkerhetspartner
Securitas Technology AS
Rein Tek AS - søppelcontainerne
Obos Forsikring/Gjensidige
Asto Elektro AS

Generelle opplysninger

Sameiet består av 110 boenheter. Byggeår 1999. 60% av styrets medlemmer og varamedlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for et sameie i denne størrelsesorden.

På bakgrunn av Sameiets økonomiske situasjon og øvrig redegjort for i årsmeldingen, kan fortsatt drift anbefales.

Sameiets låneforpliktelser framgår av framlagt regnskap.

Bryn 2. mai 2024

Thor Egil Gruer
Styreleder

Nova Hagen
Styremedlem

Gro Rita Glomm
Styremedlem

Jan Roytvand
Varamedlem

Eva Brandal Laran
Varamedlem

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 370LC-GC0K2-VGH8I-DCXEK-DVJ24-JE0HT

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 370LC-GC0K2-VGH8I-DCXEK-DVJ24-JE0HT

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-19 10:18:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 370LC-GC0K2-VGH8I-DCXEK-DVJ24-JE0HT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

3. Regnskap og revisjonsberetning

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 322 288	5 230 764	5 230 592	5 711 572
Ladeinntekter EL-bil		112 400	20 100	20 000	0
Andre inntekter	3	44 930	78 132	50 000	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 479 618**	**5 328 996**	**5 300 592**	**5 756 572**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 093	-33 988	-24 000	-24 500
Styrehonorar	5	-244 999	-238 750	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 247	-17 662	-22 000	-23 540
Regnskapsførerhonorar		-106 948	-102 834	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-41 129	-43 347	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 091 228	-649 993	-685 000	-782 000
Forsikringer		-392 828	-354 063	-365 000	-401 500
Kommunale avgifter	9	-959 387	-799 269	-935 000	-1 123 376
Ladekostnader EL-bil		-92 655	0	0	0
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-136 559	-205 693	-135 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 192	-603 690	-650 000	-632 280
Andre driftskostnader	10	-575 462	-486 161	-432 500	-466 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 440 106**	**-3 616 829**	**-3 688 500**	**-4 010 296**
DRIFTSRESULTAT		**1 039 512**	**1 712 167**	**1 612 092**	**1 746 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 839	8 483	37 000	45 000
Finanskostnader	12	-1 174 591	-756 231	-1 046 000	-1 304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 115 752**	**-747 748**	**-1 009 000**	**-1 259 000**
ÅRSRESULTAT		**-76 240**	**964 419**	**603 092**	**487 276**
Overføringer:					
Udekket tap		-76 240	0		
Reduksjon udekket tap		0	964 419		

BESKYTTET

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
BALANSE 2024

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	120 948	169 326
SUM ANLEGGSMIDLER		**120 948**	**169 326**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 410	6 830
Kundefordringer		22 883	0
Forskuddsbetalte kostnader		161 124	174 844
Andre kortsiktige fordringer		0	57 641
Driftskonto OBOS-banken		609 811	302 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		86 181	86 453
Sparekonto OBOS-banken		144 224	2 631
Sparekonto OBOS-banken II		2 724	804 413
SUM OMLØPSMIDLER		**1 030 356**	**1 435 166**
SUM EIENDELER		**1 151 304**	**1 604 491**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-18 534 889	-18 458 649
SUM EGENKAPITAL		**-18 534 889**	**-18 458 649**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 241 681	19 760 608
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 241 681**	**19 760 608**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 833	76 214
Leverandørgjeld		87 586	81 077
Skyldige offentlige avgifter	16	112 090	112 362
Påløpte renter		115 788	5 522
Påløpte avdrag		41 285	0
Påløpte kostnader		0	27 358
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**444 512**	**302 533**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 151 304**	**1 604 491**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. mars 2024

Styret i ~~Bryn~~ Atrium Boligsameie

Thor Egil Gruer | Gro Rita Glomm | Nova Hagen

BESKYTTET

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	5 322 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 322 288**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	30 510
Regnskapskorrigeringer	0
Nettinnbetalinger	4 800
Nøkler	7 820
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 930**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-480
Arbeidsgiveravgift	-34 613
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 093**

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

BESKYTTET

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 244 999.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 842, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 247.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-32 953
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
AFRY Norway AS: Oppfølging skadesak, kartlegge tiltak	-7 426
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 129**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-626 797
Drift/vedlikehold VVS	-114 655
Drift/vedlikehold elektro	-13 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 268
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 863
Kostnader dugnader	-10 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 091 228**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-676 585
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-282 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-959 387**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 680
Container	-18 640
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 973
Verktøy og redskaper	-2 999
Driftsmateriell	-1 793
Vaktmestertjenester	-215 143
Renhold ved firmaer	-205 175

BESKYTTET

Snørydding	-62 765
Andre fremmede tjenester	-4 859
Trykksaker	-4 063
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 842
Andre kontorkostnader	-8 653
Bilgodtgjørelse	-1 715
Reisekostnader	-399
Bank- og kortgebyr	-4 405
Velferdskostnader	-5 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-575 462**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 693
SUM FINANSINNTEKTER	**58 839**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 174 591
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 174 591**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	338 649	
Avskrevet tidligere	-169 323	
Avskrevet i år	-48 378	
		120 948
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**120 948**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 378**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

BESKYTTET

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
obos banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 089 392	
Nedbetalt i år	518 927	
		-19 241 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 241 681**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-86 181
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-112 090**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

(Revisjonsberetningen er lagt ut på VIBBO)

Forslag til vedtak:
Regnskapet godkjennes og styret gis ansvarsfrihet.

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2024 finner dere i høyre kolonne i regnskapet. Dette ble utarbeidet i perioden oktober november 2023. Budsjettet for 2024 er stramt og forutsetter at vi *kun* utfører helt nødvendige oppgaver i perioden.

Største kostnadsøkninger i 2024 er renter og kommunale avgifter. Disse utgjør alene ca 47% av de samlede kostnadene. TV/bredbånd og Drift/vedlikeholdskostnader er redusert, men sammen med renter og kommunale avgifter utgjør disse likevel samlet ca. 73% av Sameiets kostnader.

Renteendringen fra årsskiftet 23/24 er ikke fanget opp i det framlagte budsjett. Korrigert for denne renteendringen får vi et resultat på kr. 487 703,-. Avdrag på lån er kr. 487 703,-. Etter avdrag på lånet får Sameiet et underskudd på kr. 1 428,- i 2024.

Som følge av underskuddet i 2023 er Sameiets likviditet i perioder dårlig. Får å unngå bruk av kassakreditt må derfor Sameiets kontantbeholdning økes fra og med i år.

For å møte framtidige uforutsette vedlikeholdskostnader – for eksempel heisene - uten nye låneopptak, bør Sameiet de nærmeste årene øke kontantbeholdningen med ca. Kr.1 000 000,-.

BESKYTTET

Forslag til vedtak:
Felleskostnadene økes med 4 % f.o.m. 1. juli. Ved uforutsette kostnader kan styret foreta ytterligere justeringer i årsmøteperioden.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2024/25 og revisjonshonorar godkjennes.

5. Innkomne forslag

Forslag 1 – fra Bruce Allan
Det bygges tak over inngangen til garasjen i HFv4 fra HFv6

Styrets innstilling:
Forslaget ble vedtatt i fjor, men styret har utsatt tiltaket av hensyn til Sameiets stramme økonomi.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025

Forslag 2 – Øyvind Søhus
Det foretas oppmerking av parkeringsplassene i HFv. Både hos Veilaget og Sameiets plasser.

Styrets innstilling:
Forslaget vedrørende veilagets parkeringsplasser oversendes veilagets styre. Merking av sameiets plasser utsettes til 2024 med samme begrunnelse som for forslag.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025

Forslag 3 – fra styret
Der hvor sameiere, eventuelt deres leietagere påfører Sameiet kostnader som følge av brudd på Husordensreglene faktureres Sameier for faktiske kostnader, pluss fakturagebyr.
Har bruddet gitt arbeidsoppgaver for styrets medlemmer, eller andre i Sameiet, faktureres minimum kr. 500,-, pluss fakturagebyr.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag godkjennes.

6. Valg av revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

7. Valg

Valgkomiteens innstilling framlegges på årsmøtet.

BESKYTTET

Klipp her

- -

FULLMAKT

Fullmakten leveres ved inngangen.

_____ _____

Sameier Leilighet nr

gir herved

_____ _____

Sameier Leilighet nr

fullmakt til å opptre på mine vegne på årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie den 15. mai 2024

_____ _____ _____

Sted Dato Underskrift

BESKYTTET

PROTOKOLL

Fra årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie onsdag den 15. mai 2024 i Oppsal Samfunnshus.

Sak 1 Konstituering

a. Godkjenning av møteinnkallingen.

Vedtak:
Enstemmig godkjent

b. Valg av møteleder.

Vedtak:
Møtet ledes av styrets leder.

c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
Det møtte 15 sameiere pluss 5 avgitte fullmakter. Totalt 20 stemmeberettigede.

Vedtak:
Godkjennes

d. Valg av protokollfører protokollvitne/underskrift.

Vedtak:
Gro Glomm ble valgt som protokollfører. Knut Røsæg som protokollvitne.

Sak 2 Årsmelding 2023

Årsmeldingen ble gjennomgått og diskutert.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

Sak 3 Regnskap og revisjonsberetning

Regnskap og revisjonsberetning ble gjennomgått.

Vedtak:
Regnskapet godkjennes og Styret gis ansvarsfrihet.

Sak 4 Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Styrets forslag til budsjett og usikkerheten med hensyn til renteutviklingen ble drøftet. Det ble fremmet forslag om å øke styrets forslag fra 4% til 5% fra og med 1. juli.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % f.o.m. 1. juli d.å. Ved uforutsette kostnader kan styret foreta ytterligere justeringer i årsmøteperioden.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2024/25 og revisjonshonorar godkjennes.

Sak 5 Innkomne forslag

Forslag 1 – fra Bruce Allen
Det bygges tak over inngangen til garasjen i HFv4 fra HFv6.

Styrets innstilling:
Forslaget ble vedtatt i fjor, men Styret har utsatt tiltaket av hensyn til Sameiets stramme økonomi.

Vedtak:
Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025.

Forslag 2 – Øyvind Søhus
Det foretas oppmerking av parkeringsplassene i HFv. Både hos Veilaget og Sameiets plasser.

Styrets innstilling:
Forslaget vedrørende Veilagets parkeringsplasser oversendes Veilagets styre. Merking av Sameiets plasser utsettes til 2024 med samme begrunnelse som for forslag.

Vedtak:
Årsmøtet er enig i at tiltaket utsettes til 2025.

Forslag 3 – fra Styret
Der hvor Sameiere, eventuelt deres leietagere påfører Sameiet kostnader som følge av brudd på Husordensreglene faktureres Sameier for faktiske kostnader, pluss fakturagebyr.
Har bruddet gitt arbeidsoppgaver for Styrets medlemmer, eller andre i Sameiet, faktureres minimum kr. 500,-, pluss fakturagebyr.

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig godkjent.

Forslag 4 – fra Johnny Stensbøl
Johnny Stensbøl sendte inn forslag etter at sakspapirene var gått i trykken, men årsmøtet valgte å behandle dette.

Gjelder stadige parkeringsproblemer i HFv og oppfølging av Sameiets henvendelser til Veilaget for Harry Fetts vei. Videre gjennomføring av årsmøter og fravær av protokoller.
Ber årsmøtet vurdere å holde tilbake sin andel av årsavgiften til Veilaget inntil de tar tak i parkeringsproblemene og gjennomfører årsmøter.

Vedtak:
Årsmøtet slutter seg enstemmig til forslaget.

Sak 6 Valg av revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Vedtak

Styrets forslag godkjennes.

7. Valg

Følgende Styre ble enstemmig valgt:

Styreleder	Thor Egil Gruer,	Gjenvalg
Styremedlem	Gro Rita Glomm,	HFv 6, gjenvalg
Styremedlem	Nova Hagen	HFv 8, gjenvalg
Varamedlem	Jan Roytvand	HFv 8, gjenvalg
Varamedlem	Marta Lid Aabakken	HFv 6, Ny

Det ble enstemmig vedtatt å avvikle ordningen med valgkomite og at Styret selv foreslår nye kandidater.

Bryn, 16. mai 2024

Gro Glomm
Gro Glomm
Protokollfører

Knut Inge Røsæg
Protokollvitne

Sakspapirer til ekstraordinært årsmøte

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

torsdag 30. september 2021 kl. 18.00 - 2200

Oppsal samfunnshus

Dagsorden

1. Konstituering
   a. Godkjenning av møteinnkallingen.
   b. Valg av møteleder.
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
   d. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.
2. Status garasjen mm og åpent for spørsmål
3. Innkomne forslag
   - Forslag til nye husordensregler
   - Forslag til nye vedtekter
4. Status økonomi og foreløpig budsjett for 2022
5. Kort info om bruk av Vibbo

Hilsen

Styret

Sak 1 Konstituering

e. Godkjenning av møteinnkallingen.
f. Valg av møteleder.
g. Godkjenning av de stemmeberettigede.
h. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.

Sak 2 Status garasjen m.m., og åpent for spørsmål

Kort informasjon ved styrets leder om arbeidene og utfordringene knyttet til vanninntrengning i nedre garasjeplan. Status vedlikeholdsplan.

Sak 3 Innkomne forslag

3.1 Forslag til nye husordensregler og vedtekter

Styret opprettet den 27. januar 2021 en arbeidsgruppe for å utarbeide forslag til nye vedtekter og husordensregler. Forslagene følger som vedlegg i dette dokumentet.

Arbeidsgruppa har hatt følgende medlemmer:

Knut Inge Røsæg, HF 8
Øyvind Søhus, HF 4
Frank Søberg, HF 8
Gro Glomm, HF 6

a. *Forslag til nye husordensregler, se vedlegg 1.*
b. *Forslag til nye vedtekter, se vedlegg 2*

Styrets innstilling:

De foreslåtte husordensregler og vedtekter godkjennes.

3.2 Forslag om tau for å åpne garasjedør.

Forslagsstiller: Wenche & Bruce Allen, HF6

Styrets innstilling:

Garasjeportene er utstyrt med fjernkontroll. Dette vanskeliggjør å åpne portene innenfra uten portåpner ved større tyverier. Styret anser denne løsningen som tilfredsstillende og anbefaler derfor at forslaget avvises.

3.3 En 3-seters parkbenk ved innkjøring til HF Vei 4,6,8.

Forslagsstiller: Wenche & Bruce Allen, HF6

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for forslaget, da denne kan benyttes mens en for eksempel venter på taxi eller lignende. Styrets foreslår at dette gjøres f.o.m., våren 2022 under forutsetning av at en finner et egnet sted for plassering.

3.3 Forslag om vedlikehold av varmtvannsberedere og vinduer
Forslagsstiller: Anita Andrzejewska

Forslag
Med tanke på vedlikehold og levetid til vinduer og varmtvannsberedere, lurer vi på om det har vært vurdert bytte, eller oppgradering av disse, og eventuelt når?

Styrets kommentar:

Med de omfattende vedlikeholdsoppgavene som pågår, har ikke styret prioritert sameiets vinduer. Eventuelt dårlige vinduer vil bli skiftet ved behov.

Varmtvannsberedere er eiers ansvar. Jmf., Sameieloven og sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det igangsettes ingen tiltak på nåværende tidspunkt.

4. Status økonomi og foreløpig budsjett for 2022

Viser til foreløpig budsjett for 2022 – vedlegg 3.

Styret foreslår følgende vedtak:

Styret gis fullmakt til å heve felleskostnadene oppad til ca 9% fom 1.1.22 som skissert i foreslåtte budsjett. Videre gis styret fullmakt til å foreta ytterligere justeringer når endringer i rentesituasjonen tilsier dette.

5. Kort info om bruk av Vibbo

VEDLEGG 1

Husordensregler

Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold inne i leilighetene og i forhold til naboene. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil det bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i leilighetene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

Alminnelige ordensregler

Trappeoppganger og svalganger er adkomst-/rømningsveier og må ikke brukes til lagring av noen art. De skal heller ikke brukes som lekeplass.
Sett sykler, ski etc. i fellesbodene, ikke utenfor leilighetene, i trappeoppganger eller svalganger, hvor lagring ikke må forekomme av noen art.

Stoler og bord plassert på svalgangene må ikke være til hinder for fri passasje.

Røyking er forbudt innendørs i Sameiets fellesområder, inkludert garasjene.

Av hensyn til høyest mulig sikkerhet mot **innbrudd og hærverk**, skal samtlige inngangsdører og garasjeporter holdes låst.

Parkering inne på området er tillatt for av- og pålessing, max 15 minutter.
Sameiets 9 (4 inne og 5 ute) gjesteparkeringsplasser er kun tillatt for **gjester** som har gyldig gjestekort for Bryn Atrium Boligsameie fra parkeringsselskapet.

Dugnad

Sameiet holder dugnad hver vår og høst. Det er ingen plikt til å delta.
Styret kan bestemme et beløp som utbetales de husstander som møter.

Bruk av boligen

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 – 08.00.
Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon utover kl. 08.00 – 18.00 på hverdager og kl. 09.00 – 16.00 på lørdager. Ingen aktivitet på søndager og helligdager.

Ved private arrangement som kan forstyrre natteroen skal naboer **varsles i god tid**.

Sameieren er ansvarlig for alle skader som påføres egen bolig, tilhørende kjellerbod eller fellesrom.

På felles utearealer er det tillat med grilling kun ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill.

VEDLEGG 1

Lufting og tørking av klær etc. må ikke foregå fra vinduene, over rekkverket på svalganger, verandaer eller hagestuer.

Det er viktig at kun ordinært husholdningsavfall fra boenheten kastes i søppelcontainerne. Sortering og farge på poser skal skje som forutsatt av kommunen og at alt er knyttet godt igjen. Aviser, blader, papp og papir skal kastes papircontainerne. Vi har glass/metallcontainer ved gjesteparkeringsplassen ved innkjøring til området.

Annet avfall (for eksempel malingsspann, brannfarlig avfall, store ting og lignende) må eiere fjerne selv. Nærmeste gjenbruksstasjon for Sameiet er Ryen gjenbruksstasjon.

Navneskilt og nøkler

Postkasser og utvendige ringeklokker skal kun merkes med standardiserte skilt. Informasjon for bestilling av skilt fås ved henvendelse til Styret.
Nøkler til fellesanlegget bestilles hos Styret.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund/katt uten skriftlig tillatelse fra Styret i Sameiet. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Utekatter skal være sterilisert/kastrert.

Gode grunner kan være: Førerhund, tjenestehund, sosiale og velferdsmessige hensyn. Hva er å anse som ulempe?: Ubehagelig lukt, støy, tilgrising av trappeoppganger, ekskrementer, allergireaksjoner og frykt hos naboer.

Kortvarig dyrepass (inntil 2 uker) tillates uten forutgående søknad til styret. Dette er under forutsetning av at regler som gjelder dyrehold i Sameiet følges.

Se egen søknad om dyrehold.

Bruk av kjellerbodene

Hvis det blir for dårlig lufting i kjellerbodene, kan det oppstå muggdannelser. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon av kjellerbodene, må pappkartonger, papir m.m. ikke settes rett på gulvet. Bruk hyller, treklosser eller lignende for å få lufting under lagret materiale. Av samme grunn må nettingdører i boder ikke tildekkes.
Propanbeholdere med eller uten propan må ikke oppbevares i kjellerboden.

Bruk av garasjeplassene

Av hensyn til brannsikkerheten kan kun følgende lagres på garasjeplassene: **4 komplette hjul og 1 takgrind**. Ellers skal det ikke lagres noe på plassen som ikke er i låst nettingbur eller på fastmontert veggstativ. Drivstoff/propan o.l. skal ikke oppbevares på garasjeplassen.
Biler skal parkeres mest mulig hensynsfullt i forhold til nabogarasjeplassene, slik

at det er enkelt å komme inn og ut av bilene.

Branndører til garasjene

Disse dørene er montert for å hindre at en eventuell brann sprer seg fra garasjene. Dørene må derfor alltid holdes lukket, og dørpumpene må ikke frakobles.

Hjemmesiden

Hjemmesiden har adressen https://vibbo.no
Her må dere logge inn med mobilnummeret deres, og så får dere tilsendt en SMS med et engangspassord.
Dersom dere ikke får tilgang, send en epost til styret (brynatrium@styrerommet.net) med informasjon om hvilken leilighet dere bor i, navn, og mobilnummer så skal vi sjekke det opp, eller kontakt OBOS direkte på tlf: 22 86 55 00.
På den nye siden har dere også mulighet til å få en epost hver gang vi publiserer en nyhet.
For å slå på dette, trykk på navnet ditt øverst til høyre etter at dere har logget inn, og velg «Min profil».
Litt lenger ned på denne siden kan dere trykke på «Motta nyheter på epost».

Kontakt med Styret

Det står oppslag med kontaktopplysninger for Styrets medlemmer i hver oppgang.

Brev til Styret legges i postkasse i Harry Fetts vei 4.
Styret kan også kontaktes per e-post: brynatrium@styrerommet.net.

Bryn Atrium Boligsameie 2021
Styret

VEDLEGG 1

Vedlegg: Søknad om dyrehold

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede:_____ adresse: _____

Søker herved om å holde: _____

Begrunnelsen er:_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som beskrevet på søknaden og iflg. Sameiets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor Sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg er innforstått med at jeg må søke styret om en ny tillatelse for nytt dyr anskaffes dersom mitt dyr dør, blir avlivet eller på annen måte kommer bort.
6. Kun en hund/katt pr. boenhet.

   Det er ikke tillatt å drive oppdrett eller kennel i Sameiet.
   Det å være dyreeier betyr at man i utgangspunktet eier dyret selv.
7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som styret fatter og finner nødvendig.
8. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

_____ den _____ Sameier: _____
underskrift

Dyreholder: _____
underskrift

Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår

Styret avslår søknaden på grunn av _____

_____ den _____ Styrets leder _____

Vedlegg 2

V E D T E K T E R
for
BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE - Org nr. 981 342 860

Vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte -----. -----. 2021)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.2.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 2099 i Oslo kommune. Sameiet er også medeier og bruker av felles avkjørsel gnr. 144, bnr. 2100.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, en eller flere tilleggsdeler, samt areal med midlertidig enerett til bruk. Arealene fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Seksjonenes hoveddel består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hver seksjons tilleggsareal består av:

- en garasjeplass
- en eller flere boder

I tillegg har hver seksjon midlertidig eksklusiv bruksrett til:

- tilhørende balkong/ terrasse/ uteareal frem til 1. januar 2048

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, dette gjelder også ved utleie av parkeringsplass. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr av seksjonseieren på kr. 3.500 som årlig indeksreguleres første gang 31.12. 23.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne har rett til å benytte felles avkjørsel og plikt til å bidra med drift og vedlikehold av denne.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Dersom bruksenheter i tillegg til boligformål også ønskes benyttet til næringsformål, må næringsformålet være underordnet boligformålet og forhåndstillatelse må innhentes fra styret.

(5) Samtlige seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av balkong, terrasse eller uteareal i tilknytning til bruksenheten

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal med midlertidig bruksrett, uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(7) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også for areal der den enkelte seksjonseier har midlertidig bruksrett. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor dette arealet.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas
uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med midlertidig eksklusiv bruksrett til utearealer kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at
utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte. Høyde på busker og kratt – maks 1.80 m.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt kun etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Det forutsettes at dette ikke er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Detaljert informasjon og søknadsskjema finnes i husordensreglene.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Samtlige 110 seksjoner har tillagt en parkeringsplass som tilleggsareal til seksjonen. I tillegg disponerer sameiet gjesteparkeringsplasser. Det er ikke adgang til å parkere utenfor de oppmerkede p-plassene.

4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Ladepunkt skal være av samme type som er innført i Sameiet. Kontakt styret for nærmere info.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Alle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal betales av den som krever bytte. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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, samt areal der seksjonseieren er gitt midlertidig enerett til bruk.

(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

j) postkasser er sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.

(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.

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 boligene 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder skal velges særskilt for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret for kommende periode i sitt budsjett. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret representerer sameiet i forhold til drift og vedlikehold av felles avkjørsel.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av 3 medlemmer til valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren

har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

(3) 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.

9-9 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseieren selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier som er skyld i skadeårsaken, å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

BILAG 3

FORELØPIG BUDSJETT 2022

Nøkkeltall

Lånesum per august 22	kr 20 850 000	Per sameierenhet: kr 189 545
Effektiv rente	2,64 %	
Felleskostnader med nåværende nivå	kr 4 755 084	per år
Rentekostnader 2022	kr 522 024	Per sameierenhet: kr 4 746
Avdrag lån 2022	kr 725 412	Per sameierenhet: kr 6 595
Økning driftskostnader 2022 mot bud 21	2,3 %	
Økning inkl rente og avdrag 2022	8,3 %	

	Hittil	Hele året		Foreløpig
	Regnskap 31.08	Budsjett 2021	Diff	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 875 283	4 460 311		4 831 456
LADEPUNKT	0	20 000	20 000	20 000
ANDRE INNTEKTER	41 553	87 000	45 447	60 000
SUM INNTEKTER	**2 916 836**	**4 302 449**	1 385 613	**4 911 456**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 479	-24 000	14 521	-24 000
STYREHONORAR	-61 249	-245 000	183 751	-245 000
AVSKRIVNINGER	0	0	0	0
REVISJONSHONORAR	-5 000	-17 000	12 000	-20 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-99 645	-100 000	355	-105 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-150 670	-175 000	24 330	-75 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-426 603	-758 000	331 397	-700 000
FORSIKRINGER	-354 528	-295 000	-59 528	-350 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-572 068	-794 561	222 493	-830 000
7721 Vann- og avløpsavgift	-386 352	-535 359	149 007	0
7723 Feieavgift	-802	-956	154	0
7724 Renovasjonsavgift	-184 915	-258 246	73 331	0
KOSTNADER SAMEIE	0	0	0	0
ENERGI / FYRING	-94 853	-110 250	15 397	-130 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-437 915	-546 788	108 873	-580 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 023	-515 000	259 977	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-2 467 033**	**-3 580 599**	1 113 566	**-3 664 000**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	297	6 000	-5 703	0
FINANSKOSTNADER	-276 744	-360 000	83 256	
8154 Pantegjeldsrenter	-1	0	-1	0
8155 Renter innlån (resk.90)	-267 893	0	-267 893	0
8191 Lånerenter	-8 850	-360 000	351 150	-522 044
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-276 447**	**-354 000**	77 553	**0**
RESULTAT	**173 357**	**367 850**	-194 493	**-4 186 044**
Avdrag lån per august	**-326 977**	**Avdr sept-des**	**-236 000**	**-725 412**
				-4 911 456

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Harry Fetts vei Boligsameie
v/Erik Grundahl
Harry Fetts vei 4
0667 OSLO

Dato: 0 8 NOV. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199703800-46 **Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass:	HARRY FETTS VEI 6	Eiendom:	144/2099
Tiltakshaver:	Harry Fetts vei Boligsameie	Adresse:	v/Erik Grundahl, Harry Fetts vei 4, 0667 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 06.10.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Bård H. Sydow, Byggholt AS, Bærumsveien 473, 1351 RUD

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	144/0021 Harry Fetts vei 2	Journalnr.	97/054558 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG-BOLIGBLOKK	Innlevert	16,09,97
Byggherre	Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 RUD		
Anmelder	Thams og Gaare Arkitektkontor AS, Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO		

1	U	16		31		46		61		76		91							
2	U	17		32		47		62		77		92							
3	U	18		33		48		63		78		93							
4	U	19		34		49		64		79		94							
5	U	20		35		50		65		80		95							
6	U	21		36		51		66		81		96							
7	U	22		37		52		67		82		97							
8	U	23		38		53		68		83		98							
9	U	24		39		54		69		84		99							
10	U	25		40		55		70		85		100							
11	U	26		41		56		11		86									
12	U	27		42		57		72		87									
13	U	28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 16/3-98

Stabilitet = o.k. for graving.
R-O 27/4-98.

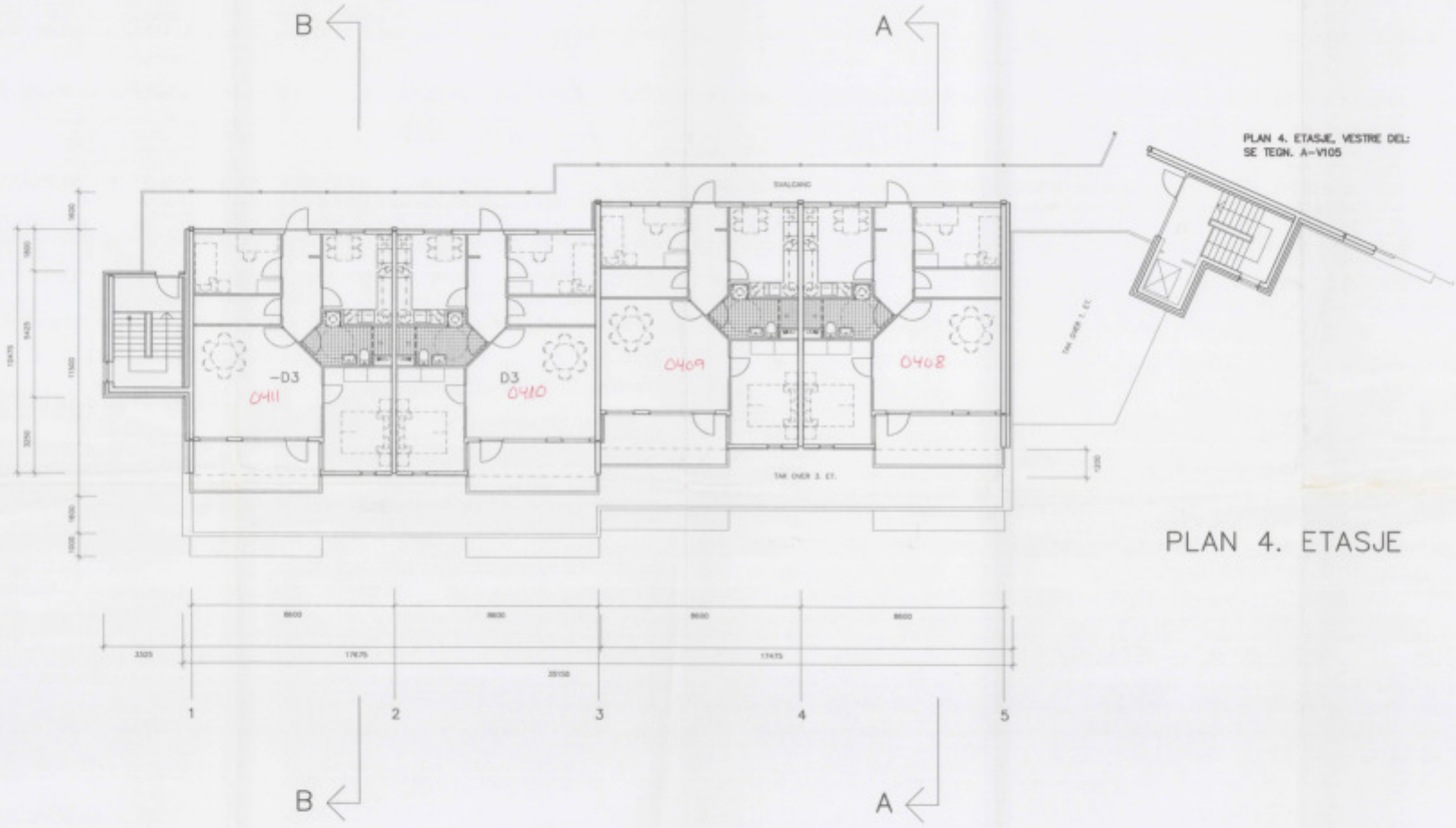
All stabilitet = OK. R-O 18/5-98

App. 12/3-98 Igangs. 22/5-98 Tatt i bruk: 1/3-99

Dig. byggelinje
Innm. 12.3.98 Igangs. 22/5-98 Tatt i bruk: 1/3-99

IGANGSETTINGSTILLATELSE
Graving
27/4-98 BS

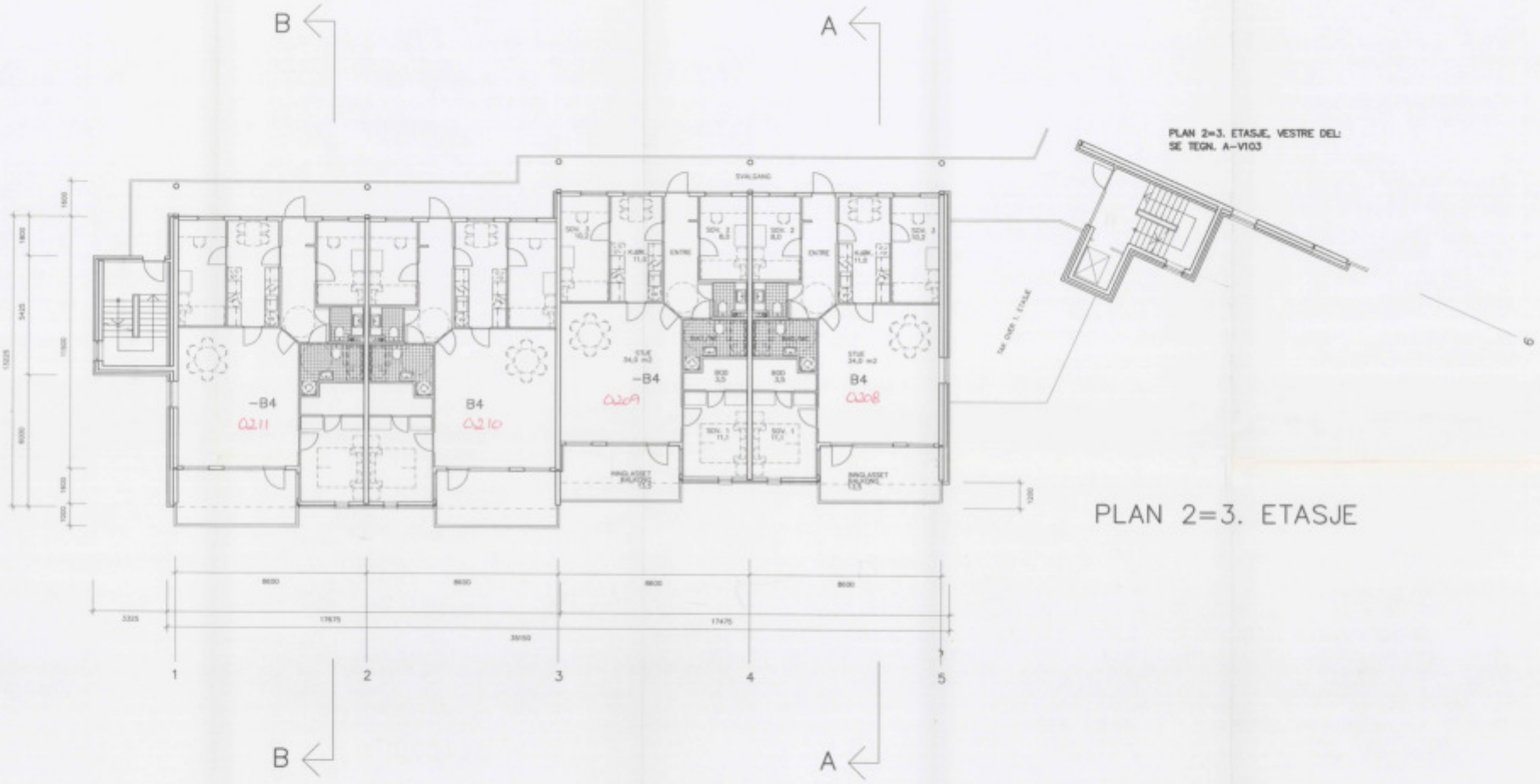
IGANGSETTINGSTILLATELSE
For resten av arb.
18/5-98 BS



PLAN 4. ETASJE

11

PROSJEKT/TEGNING GJELDER: HARRY FETTS VEI 2	BLOKK NORD–VEST PLAN 4. ETASJE, NORDRE DEL	DATO: 15.09.97	
		MÅL: 1:100	
Eigenhoff a.s. Bjørnsonveien 473, 1351 Rud Telefon 67 13 58 80 Telefax 67 13 04 80	THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS PARKV. ALLÉ 5 0667 OSLO TLF. 22 59 61 70 FAX 22 59 63 16	TEGN.	
EYGGHOLT	SAK NR. 321	TRAC.	
		KTR.	
ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR. 563	BYGN.TYPE
		TEGN. NR. A-N105	REV.



PLAN 2=3. ETASJE

10

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

BLOKK NORD-VEST

HARRY FETTS VEI 2 PLAN 2.=3. ETASJE, NORDRE DEL

DATO 15.09.97

MÅL 1:100

TEGN.

TRAC.

KTR.

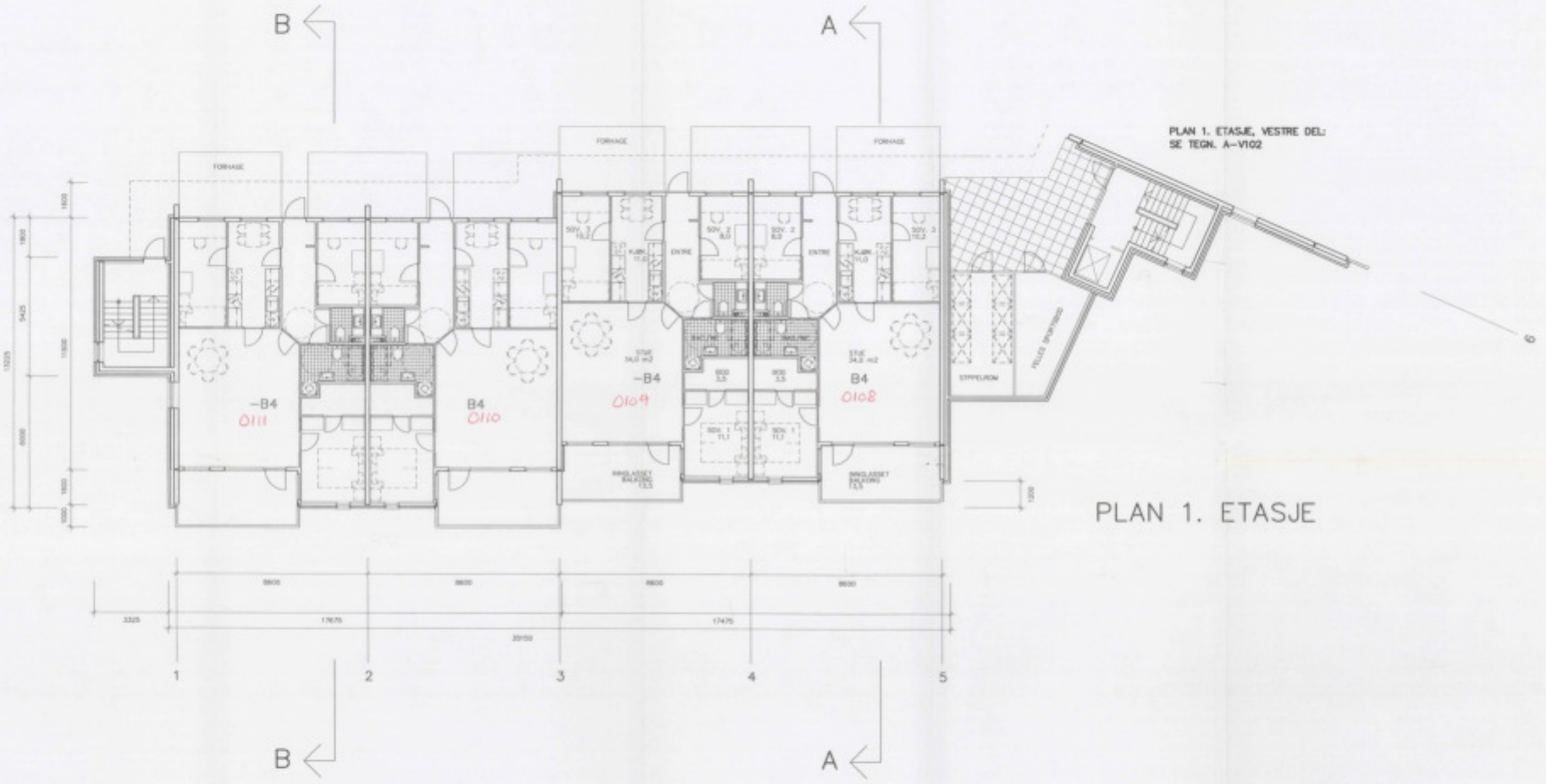
Byggholt a.s. Bakkeveien 472, 1351 Rud. Telefon 67 13 58 80. Telefax 67 13 04 80.

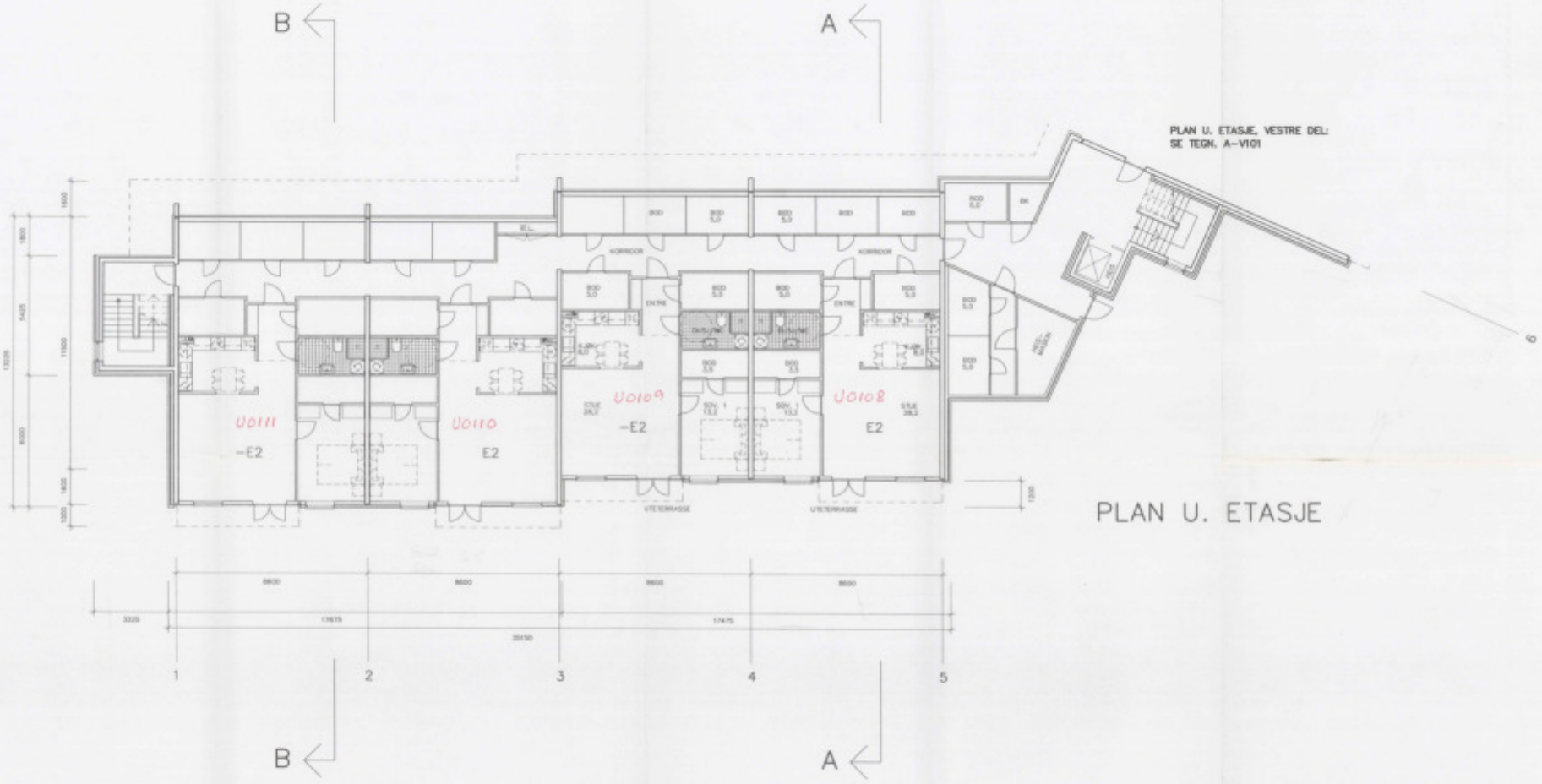
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

BYGGHOLT

SAK NR. 321

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	TEGN. NR.	REV.
		563		A-N103	


B
A
FORHAGE
FORHAGE
FORHAGE
PLAN 1. ETASJE, VESTRE DEL:
SE TEGN. A-V102
-B4
0111
B4
0110
-B4
0109
B4
0108
STYRE
STYRE
ENTRE
ENTRE
KJØK.
KJØK.
STYRE
STYRE
STYRE



PLAN U. ETASJE

8

REV.	FORANDRINGER			DATO	SIGN.
PROSJEKT/TEGNING GJELDER: HARRY FETTS VEI 2		BLOKK NORD–VEST PLAN U. ETASJE, NORDRE DEL		DATO 15.06.87 MÅL 1:100	
Byggholt a.s. Blaksvingen 473, 1351 Rud Telefon 67 12 58 80 Telefax 67 13 04 80 BYGGHOLT		THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS BYGGHOLT AS 1 937 153		TEGN. TRAC. KFR.	
ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR. 563	BYGN.TYPE	TEGN. NR. A–N101	REV.

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:
HARRY FETTS VEI 8
Gnr. 144 Bnr. 2099 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0625

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stefan Safri
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 98 25 74 94
E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater