ARNEBRÅTVEIEN 53C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 07.03.2025
Egenerklæringsskjema datert 31.03.2025
Meglers verdivurdering datert 23.04.2025
Originale byggetegninger
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning 2024
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Arealbekreftelse
Prosjektperm
Samsvarserklæring
Risikovurdering
Sluttkontroll
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 07.03.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus i sameie
Arnebråtveien 53C
0771 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 07/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 1176. Snr: 33.
Hjemmelshaver:	Nicolas Neumann
Tomt:	16550 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-4220 - Bolig med tilhørende anlegg. Merk midlertidig forbud mot tiltak(småhusplanen).
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1954
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Boden i kjelleren ble brukt til lagring og overflatene var i stor grad tildekket. Taket ble ikke besiktiget pga manglede adkomst og overflaten er i lite grad synlig fra bakkeplan. Fasaden ble besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser. Hjemmelshaver opplyser at utvendige forhold som f eks drenering, taktekking, fasade etc ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 2-3 minusgrader. Opplysningene i rapporten f eks vedrørende årstall og oppgradering er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver.
Oppdragsgiver:	Nicolas Neumann
Tilstede under befaringen:	Nicolas Neumann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier til boligene. Biloppstillingsplasser på sameiets tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong og innvendig isolert med Tresonit i følge tidligere salgsoppgave/saksinnsyn. Etasjeskillere av betong. Yttervegger over terreng er oppført av Siporex og betong. Brannskille mot naboer av betong/siporex. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass fra 2008. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen ble oppgradert i 2021 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Stedvis riss/sprekker i overflatene forekommer, men disse kan forsøkes å fuges/males opp. Om de er gjentagende så kan dette tyde på en svakhet i skjøten eller bevegelser i konstruksjonen.
Badet i kjelleren ble rehabilitert i 2021 og har avvik vedrørende blant annet manglende vannlås, manglende avtrekk og sprekker i overflatene.
Badet i 2.etasje har sprekker i flis og bemerkninger vedrørende blant annet fallforholdet på gulvet.
Trappen i boligen er original fra byggeåret og dette medfører at rekkverkene ikke er iht dagens krav.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 2,25 m.
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,48 m.
Takhøyde, målt i 2.etg: 2,19 - 2,81 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badene.
Vedovn i 1.etg og i kjellerstuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Alarm.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert på badet i kjelleren.
Hovedstoppekranen er montert i kjellerstuen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
www.nve.no.
www.ngu.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet i 2.etg. Delvis flislagte vegger på badet i kjelleren.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2008: Vinduene og terrassedøren ble skiftet ut.
2021: Boligen ble oppgradert med blant annet:
- Nye våtrom i kjeller og 2.etasje.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Overflatene ble oppgradert.
- Vedovn i 1.etg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	47	0	0	0	39	8
1. Etasje	46	0	0	11	46	0
2. Etasje	48	0	0	0	48	0
SUM BYGNING	141	0	0	11	133	8
SUM BRA	141					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Bod, gang, bad og kjellerstue.
1. etasje: Stue, entré og kjøkken:
2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA-e:

Boligen har ikke rom som kvalifiserer til BRA-e.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Kjellerstuen og vaskerommet defineres som dette i rapporten selv om rommene er godkjent som bodareal. Bruksendring anbefales.

S-rom: Bod i kjelleren.
Terrasse: 10,7 kvm.
Det medfølger en rett til en parkeringsplass på tilhørende biloppstillingsplass på sameiets tomt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

07/03/2025



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Berggrunnen består av "Vulkansk breksje" i følge ngu.no
- I følge nve.no er det ikke påvist en risiko for kvikkleire på tomten eller i nærliggende områder.
- I følge nve.no er det ikke påvist en flom-eller skredrisiko på tomten.
- Det ble ikke fremvist målinger av radonverdiene i boligen.

Grunnmuren består av betong og er innvendig isolert med Tresonit i følge tidligere salgsoppgave og saksinnsyn.
Det ble ikke påvist sprekkdannelser i overflatene til grunnmuren eller tegn til setningsskader i konstruksjonen, dette basert på evt synlige sprekkdannelser, skjevheter og målinger av betongsålen.
For å fastsette en pågående setning er det nødvendig å utføre målinger over en lengre periode.

Grunnmuren og betongsålen er oppført etter datidens krav i byggeåret og vil avvike fra dagens krav til blant annet fuktsikring, radonsperre og isolasjon/U-verdi.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet bak boligen er i stor grad skjult av terrassen, men kan tildels besiktiges via kjellervinduene.
Terrenget heller inn mot boligen og dette medfører at vann vil ledes i retning av grunnmuren.
Foran boligen er overflatene asfaltert og med et fall vekk fra boligen.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen rundt boligen har ukjent historikk vedrørende utskiftninger/utbedringer og må forventes å ha høy alder.
Dreneringen rundt boligen er sameiets ansvar og utbedringer utføres i regi av sameiet.
For informasjon om målte fuktverdier, se punkt 9.1.3.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Fasaden er pusset og malt. Vedlikehold utføres i regi av sameiet.

Sprekker og mindre riss i fasaden/pussen ble observert.
Overgangen mellom vinduskarm og tilstøtende puss over vinduene er fuget og fugen fremstår grovt utført.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2021(kjellervinduer). Vindu med 1+1 uisolerte glass fra byggeåret i kjellerboden.
Takvinduet/lyskuppelen i gangen i 2.etasje er ikke tilgjengelig for besiktelse og høy alder må forventes.
Enkelte av vinduene er harde å lukke og kan trenge en justering av karmen.

Ytterdør med katteluke og B-30/35db brann-og lydklassifisering. Terrassedør med 2-lags glass fra 2008.
At en katteluke er montert i dørbladet til inngangsdøren vil påvirke dørens brannklassifisering og denne vil ikke lenger ha en tilstrekkelig motstand mot brann, samt at u-verdi og generell tetthet blir redusert.
Sluttstykket til inngangsdøren kan med fordel justeres slik at døren klemmer bedre mot karmen.
Ytterdøren er innadslående og dørbladet har ikke et sålebenkbeslag over dørterskelen, dette medfører at vann lettere kan renne inn mellom dørterskelen og dørbladet.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det ble ikke observert skjevheter eller deformasjoner på innvendige synlige flater. Det er naturlig at treverk vil sige med årene og nedbøy må forventes.
Avløpsrør og luftekanaler er skjult og gjennomføringene gjennom taket kan ikke besiktiges.
Luftespalter for lufting av takkonstruksjonen ble observert mellom taksperrene langs boligen. Luftingen av taket kan ikke ettergås utover dette.

Merknader: Isolasjonen i taket, dampsperre og evt vindusperre over isolasjonssjiktet må forventes å være iht datidens krav da det ikke foreligger informasjon om at dette har blitt skiftet ut.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen er ikke synlig på befaringsdatoen og det foreligger ingen informasjon om når taket sist ble tekket om.
Basert på tilgjengelige bilder(Google maps) er taket tekket med en sveisemembran/papp og det er ikke montert en feiestige eller snøfangere.

Merknader: Manglende snøfangere medfører en potensiell risiko for nedfall av snø og is.
Forventet levetid for sveisepapp/membran er mellom 20-25 år.

TG iu 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag består av emaljert stål. Nedløpene går ned hos en nabo og ikke foran gjeldene bolig.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Deler av innvendig himling er flat og det kan tyde på at det er et kaldtloft over deler av boligen. Ingen adkomst til denne bygningsdelen.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket og leveggene har sprekker i treverket og tendenser til begynnende råteskade.
Terrassebordene fremstår med høy slitasje og er værslitt. Vedlikehold av terrassens overflater anbefales for å unngå videre skade. Deler av terrassen hviler på en tidligere betongkonstruksjon/balkong.

Avstanden ned til bakkenivå er mindre enn 50 cm og det er ikke nødvendig med et rekkverk mtp fallsikring. Rekkverket ble forøvrig målt til 86 cm høyt og være 90 cm(iht datidens krav) hvis avstanden til terrenget økes til mer enn 50 cm.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet er bestående av teglstein. Det er ikke en synlig sotluke i kjelleren og denne kan være plassert hos naboen. Pipeløpet er synlig på de fleste tilgjengelige flater. Ukjent om pipeløpet i 2.etasje er plateslått, noe som vil være et avvik da det ikke vil være mulig å observere sprekkdannelser når det evt oppstår i pipeløpet.

Vedovn av støpejern i kjelleren. Ovnen er plassert på en glassplate, men denne dekker ikke tilstrekkelig i forkant av ovnen.
Vedovn i 1.etg fra 2021 med tilstrekkelig avstand til brennbart og med tilstrekkelig glassplate foran ildstedet.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
2.etg:
- Soverommene: 5 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
Totalt avvik på ca 16 mm i etasjen.
1. etg:
- 25 mm ble målt i hele etasjen, da med størst avvik på kjøkkenet og i entreen.
Kjeller:
- Kjellerstue og gang: 10 mm internt i begge rom.
Merk at det er en høydeforskjell mellom rommene i kjelleren.
Avvikene er punktvis målt og dette medfører at det kan forekomme større avvik enn oppgitt.

Trappene mellom etasjene er originale fra byggeåret og vil dermed ha avvik fra dagens krav.
Rekkverket ble målt til mellom 84 og 86 cm høyt. Det mangler håndløpere på veggene. Åpningene i rekkverket anses som tilstrekkelig iht dagens krav(10 cm).
Deler av trappen i 1.etg er ikke sikret med et rekkverk(mot stuen).

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke etablert ventiler i vinduene eller i grunnmuren i rommene under terreng, lufting er kun mulig ved bruk av vinduer.
Se punkt 9.1.3 for vurdering.
Overflatene fremstår uten særlige sprekkdannelser og med normal slitasje med hensyn til alderen.

Kjellerstuen og vaskerommet har blitt innredet etter byggeåret og er i hovedsak godkjent som bodareal/hobbyrom.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Merk tidligere kommentarer om betongsålens oppbygning og registrerte avvik i planheten.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke montert friskluftsventiler i vinduskarmene eller i grunnmuren. Dette medfører at rommene i kjelleren ikke har en passiv lufteventil og vinduene må åpnes for å kunne skifte ut luften.

Grunnmuren er ikke påført og hulltagning var dermed ikke mulig å utføre. Grunnmuren var synlig i kjellerstuen og i boden.
Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon. Fuktsøk på overflatene ble utført og målinger opptil "337" ble målt, noe som tilsier forhøyede fuktverdier.

Dreneringen har høy alder og oppbygningen av konstruksjonen tilsier at det er en risiko for et kapillært oppsug via betongsålen og grunnmuren. Pga det kapillære oppsuget så vil det i alltid være en risiko for at det oppstår fukt i kjelleren, da særlig langs nedre del av grunnmuren og i betongsålen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2021 med slette vegger og flislagte flater i dusjen.
En gipsplate har fått en bruddskade bak/over varmtvannsberederen.
Øvrige overflater fremstår forøvrig med normal slitasje med hensyn til alderen.

Det er ikke etablert et avtrekk på rommet.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis. Generell bruksslitasje må forventes.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Resterende gulv har et fallforhold på ca 1:200.
Fallforholdet på resterende gulv er ikke tilstrekkelig iht TEK-17. Hvis det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved baderomsdøren så kan avviket lukkes da TEK-17 aksepterer flate gulv under visse omstendigheter.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2021. Sluket mangler en vannlås og dette medfører at det vil trekke luft fra avløpet og inn i boligen.
Det ble ikke observert en membran i sluket og en del av slukets konstruksjon som skal være tildekket av en membran ble observert. Dette tilsier at membranen ikke er tilstrekkelig utført rundt sluket og det foreligger heller ingen dokumentasjon på membranarbeidene.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i boden, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader:

10.2 Bad 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021 med flislagte vegger og slett himling.
Det forekommer en sprekk i overgangen mellom vegg og himling. Misfarginger på overflatene, særlig i dusjen.
Øvrige overflater fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Mekanisk avtrekk via egen vifte. Tilstrekkelig luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
En knust flis ble observert i hjørnet ved servanten og tilhørende flis er løs.
Øvrige overflater fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 + oppkant. Stedvis fremstår fallet som noe slakere enn dette.
Fallforholdet på resterende gulv ble målt til 1:100 i retning av dusjen, men skinnen til dusjdøren vil hindre lekkasjevann i å renne til sluket da det ikke er en drensåpning som tillater vann å renne under skinnen. Det er et lite parti som ikke er fuget med silikon, men åpningen er svært liten og vil fort tettes med såperester etc og er ikke tilstrekkelig som drensspalte.

Dørterskelen er ikke understøttet og gir etter ved belastning.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2021 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble foretatt i tilstøtende vegg i gangen, foran dusjen. Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på dette punktet.
Øvrige vegger består av mur og hulltagning i disse veggene er ikke mulig.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2021

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra HTH med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX). Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Ventilator med kullfilter vurderes til TG 2 iht NS3600. En skjøt mellom to benkeplater er ujevn. Generell bruksslitasje må forventes da bygningsdelen er brukt.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Stedvise sprekkdannelser og riss forekommer, men disse kan enkelt fuges og males over. Hvis de er gjentagende så kan det tyde på en svak skjøt eller bevegelser i konstruksjonen.
Stedvise glipper mellom endeskjøtene til parketten i 1.etasje.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør fra 2021 og dokumentasjon på arbeidene foreligger(rørlegger).
Fordelerskap er montert på begge badene og sekundære stoppekraner er montert.
Overløp er montert i begge fordelerskapene og lekkasjevann fra anlegget skal ledes ut på tilhørende bad via en siklemikk(hvitt deksel).
Kursbetegnelse av kursene i fordelerskapene er ikke utarbeidet.
Hovedstoppekranen er montert i kjellerstuen og denne var hard å vende og ble dermed ikke testet. Stoppekranen er montert rett under himlingen og kan være vanskelig å nå for enkelte brukergrupper.

Avløpene i boligen består i hovedsak av støpejernsrør fra byggeåret og det foreligger ikke dokumentasjon for at det har blitt utført en rørrehabilitering. En Durgoventil(vakumventil) er montert bak inspeksjonsluken ved toalettet i kjelleren. Denne trenger regelmessig vedlikehold slik at det skal fungere som tiltenkt.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge badene. Drensspalter er etablert i underkant av toalettskålene, men spalten på badet i kjelleren er svært liten og må utvides slik at lekkasjevann med enkelhet kan renne ut.
Synlige våtromsplater bak begge sisternene, ref bildene i dokumentasjonen fra rørlegger.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021.
Strømtilførsel via fast tilkobling med servicebryter.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp. Hvor ledningen fra sikkerhetsventilen ledes til er ukjent da denne koblingen ikke er synlig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 13.3 Vannbåren varme

Radiatorer er montert i flere av rommene i boligen og disse er bygget inn. Høy alder på tilhørende røropplegg og radiatorene må forventes.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralen i sameiet er ikke tilgjengelig.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1954

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon med avtrekkspunkt på badet i 2.etasje. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene fra 2008 og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Det mangler en avtrekksventil på badet i kjelleren og friskluftsventiler generelt i kjelleren, som tidligere nevnt og vurdert i rapporten.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021 i forbindelse med arbeidene som ble utført og det foreligger en samsvarserklæring for utførte arbeider. Det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som ble utført og hva som er dekket av samsvarserklæringen.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs.
En kursbetegnelse er hengt opp i sikringsskapet og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales generelt at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk. Enkelte endringer i planløsningen har blitt foretatt.
Kjeller: Kjellerstuen og badet er originalt godkjent som en bod. Bruksendring til dagens formål er ikke utført.
1.etasje: Lettvegg mellom kjøkkenet og trappen/entreen har blitt fjernet.
2.etasje: Et tidligere bad og WC har blitt slått sammen til dagens bad.

Vinduene i kjelleren har ikke en tilstrekkelig størrelse eller utforming for å være godkjente rømningsveier. Terrassen dekker for vinduene i kjellerstuen og dette medfører at rømning via disse vinduene, gitt korrekt størrelse, blir vanskeliggjort.

Dokumentasjonen som er tilgjengelig har blitt oversendt fra hjemmelshaver. Dette inkluderer en prosjektperm fra Oslo Rørteknikk og en samsvarserklæring for el-anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon som omhandler membranen eller øvrig anlegg på våtrommene, kun fra rørlegger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kjelleren må bruksendres slik at dagens bruk av arealet er godkjent.
Dokumentasjon for membran og øvrige arbeider i boligen som ikke innebærer el-anlegget eller røropplegget må innhentes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Manglende målinger av radonverdiene i boligen. Boligen har rom under terreng og det anbefales at det utføres en radonmåling for å avdekke om det er nødvendig med tiltak. Konstruksjonen har høy alder og er oppført etter datidens krav/byggeskikk og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon/U-verdi, radonsperre og fuktsperre.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Sprekker og mindre riss i fasaden/pussen ble observert. Sprekkene/rissene bør utbedres for å unngå ytterligere skader som frostspreng i pussen. Overgangen mellom vinduskarm og tilstøtende puss over vinduene er fuget og fugen fremstår grovt utført. Hvis det er åpninger mellom fugen og tilstøtende puss så kan det trekke inn fukt ved slagregn.
3.1	Vinduer og ytterdører
	At en katteluke er montert i dørbladet vil påvirke dørens brannklassifisering og denne vil ikke lenger ha tilstrekkelig motstand mot brann. Dette medfører at en brann kan spres kjappere mellom boenhetene enn prosjekter. Vinduet i kjellerboden og takvinduet er fra byggeåret og har passert forventet levetid, utskiftning må påregnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverket og leveggene har sprekker i treverket og tendenser til begynnende råteskade. Terrassebordene fremstår med høy slitasje og er værslitt. Vedlikehold av terrassens overflater anbefales for å unngå videre skade.
7.1	Piper og ildsteder
	Det er ikke en synlig sotluke i kjelleren og denne kan være plassert hos naboen og dette må avklares for å kunne lukke avviket. Vedovn av støpejern i kjelleren. Ovnen er plassert på en glassplate, men denne dekker ikke tilstrekkelig i forkant av ovnen. Platen skal dekke gulvet 30 cm foran ildstedet.
8.1	Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Rekkverket ble målt til mellom 84 og 86 cm høyt og det mangler håndløpere på veggene. Deler av trappen i 1.etg er ikke sikret med et rekkverk(mot stuen). Dagens krav til rekkverkshøyder er 90 cm og det skal være montert håndløpere og rekkverk i hele trappens lengde. Etasjeskilleren har avvik som overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. For å lukke avviket så må gulvet avrettes slik at lokale og totale avvik er hhv mindre enn 10 og 15 mm.
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Fallforholdet på resterende gulv er ikke tilstrekkelig iht TEK-17 da det er slakere enn 1:100 og det mangler en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved baderomsdøren. Hvis det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved baderomsdøren så kan avviket lukkes da TEK-17 aksepterer slakere gulv enn 1:100 under visse omstendigheter.
10.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Det forekommer en sprekk i overgangen mellom vegg og himling. Denne kan fuges opp på nytt for å lukke avviket. Hvis sprekken er gjentagende så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen eller en svakt skjøt.
10.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	En knust flis ble observert i hjørnet ved servanten og tilhørende flis er løs. Fallforholdet på resterende gulv ble målt til 1:100 i retning av dusjen, men skinnen til dusjdøren vil hindre lekkasjevann i å renne til sluket i dusjen da det ikke er en drensåpning som tillater vann å renne under skinnen. Det er et lite parti som ikke er fuget med silikon, men åpningen er svært liten og vil fort tettes med såperester etc og er ikke tilstrekkelig som drensspalte. Dørterskelen er ikke understøttet og gir etter ved belastning.
10.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kursbetegnelse av kursene i fordelerskapene er ikke utarbeidet. Stoppekranen er montert rett under himlingen og kan være vanskelig å nå for enkelte brukergrupper. Lettere adkomst til hovedstoppekranen anbefales. Drensspalten i underkant av toalettet i kjelleren bør økes i størrelse slik at lekkasjevann med enkelhet kan renne ut på baderomsgulvet.
13.3	Vannbåren varme
	Høy alder på tilhørende røropplegg og radiatorene må forventes.
13.5	Ventilasjon
	Lufteventiler må etableres i kjelleren og et avtrekk må etableres på badet i kjelleren. Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG 3: Terrengforholdet på baksiden av boligen faller inn mot grunnmuren. Dette medfører at vann ledes mot grunnmuren og det oppstår et unødvendig fuktpress mot grunnmuren og dreneringen. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen. Merk at terrassen må rives for å kunne utbedre fallet på terrenget og at det må etableres lysgraver foran kjellervinduene. Prisestimatet inkluderer kun utbedring av fallforholdet. TG 2: Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG 3: Det er ikke etablert ventiler i vinduene eller i grunnmuren i rommene under terreng, lufting er kun mulig ved bruk av vinduene. For å lukke avviket så må det monteres ventiler i kjellerstuen og i boden slik at det er en passiv tilluft i rommene. TG 2: Dreneringen har høy alder og oppbygningen av konstruksjonen tilsier at det er en risiko for et kapillært oppsug via betongsålen og grunnmuren. Pga det kapillære oppsuget så vil det i alltid være en risiko for at det oppstår fukt i kjelleren, da særlig langs nedre del av grunnmuren og i betongsålen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn da det forekommer forhøyede fuktverdier. Utbedringen av dreneringen må forventes da denne har høy alder. Lagring av gjenstander(tekstiler, møbler etc) tett mot grunnmuren anbefales ikke da det kan oppstå en risiko for dannelse av svertesopp. Prisvurderingen omfatter kun punktet om ventilasjon(TG3).
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG 3: Det er ikke etablert et avtrekk på våtrommet og dette må etableres for å kunne lukke avviket. Risiko for vedvarende høy luftfuktighet på badet ved f eks regelmessig bruk av dusjen og dette vil påvirke både badet og tilhørende rom negativt mtp økt luftfuktighet. TG 2: Gipsplaten over/bak varmtvannsberederen har en bruddskade i gipsen og det er en risiko for større sprekkdannelser på dette punktet. Gipsen kan skifte ut lokalt slik ta den delen med bruddskade fjernes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 3: Det ble ikke observert en membran i sluket og en del av slukets konstruksjon som skal være tildekket av en membran ble observert. Dette tilsier at membranen ikke er tilstrekkelig utført rundt sluket og det foreligger heller ingen dokumentasjon på membranarbeidene. For å lukke avviket så må det etableres et nytt tettesjikt på badet. TG 2: Manglende vannlås. En reservedel kan kjøpes fra grossist og ettermonteres. Manglende dokumentasjon på membraner og øvrig anlegg(eks elektrisk og rør).
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA DATERT
31.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250066

Selger 1 navn
Nicolas Neumann

Gateadresse
Arnebråtveien 53C

Poststed	Postnr
Oslo	0771

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

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

Beskrivelse: Sprekk i en flis på badet i 2. etasje

Document reference: 6250066

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Begge våtrommene er nye fra 2021
Arbeid utført av	Oslo Rørteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulv med sluk nye fra 2021

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg fra 2021
Arbeid utført av	Nor 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 01.07.2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulighet for å ladingopplegg fra sameiet

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: 6250066

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget om boder til kjellerstue i 2021, som ikke tilfredsstiller krav til varig opphold pga. manglende rømningsveier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse: Sølvkre observert

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250066

Tilleggskommentar

Dokumentasjon på oppussing i 2021 foreligger i vedlegg i komplett salgsoppgave

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250066

E-Signing validated

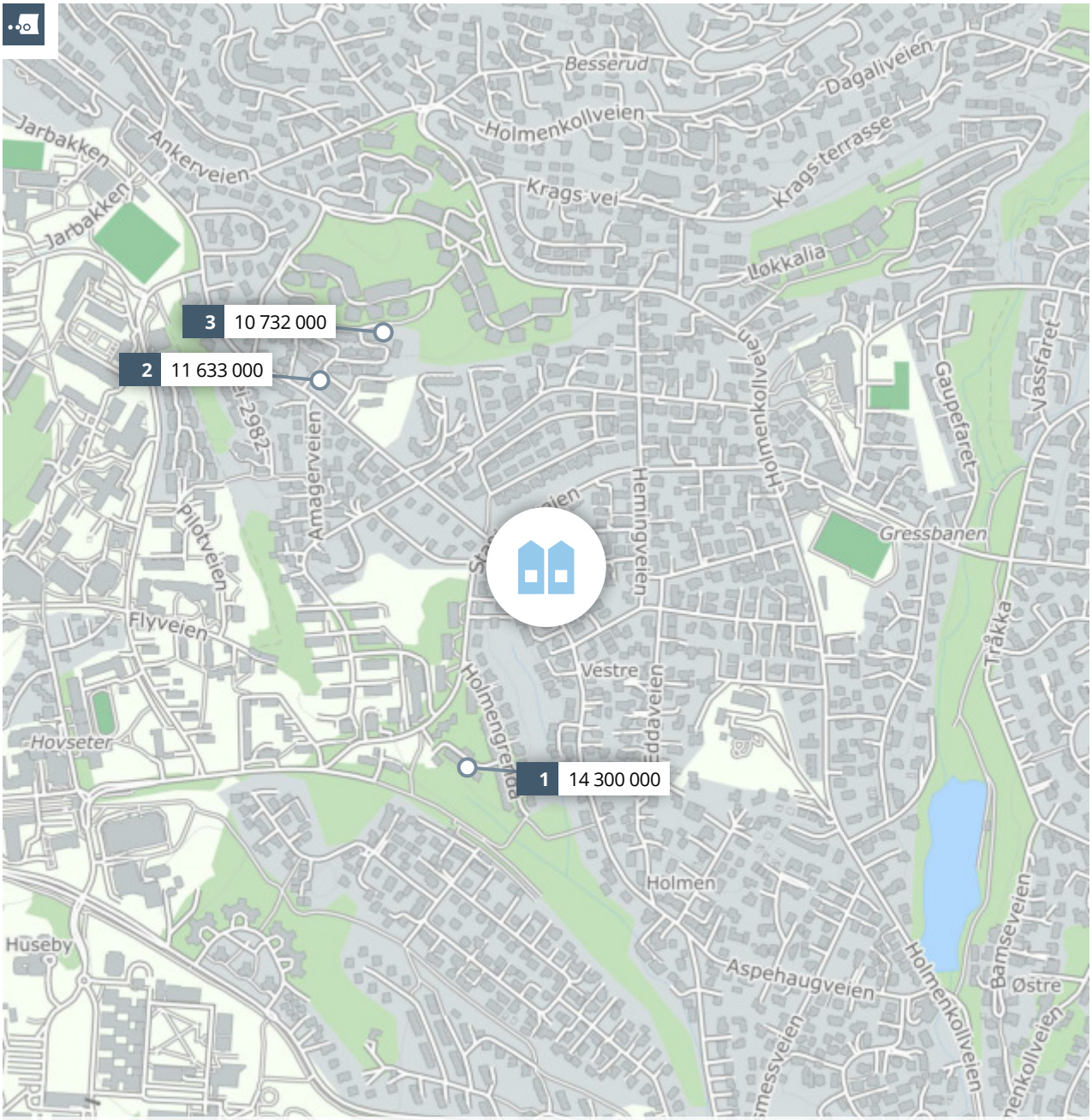
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolas Neumann	608246937b1cee9d2f92faf6a46d70bf2dbab216	31.03.2025 09:49:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250066

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING DATERT 23.04.2025



Meglers verdivurdering
ARNEBRÅTVEIEN 53 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arnebråtveien 53 C, 0771 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 27 BNR 1176 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE HOLMEN

Verdivurdert til

11 000 000

64 000	11 064 000	78 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	- m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Tomt					16,6 daa	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	6 282
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holmengrenda 25 169 m² 1949 364 m² 3 sov				23.05.2022	13 900 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**84 615**
2	Arnebråtveien 75 F 129 m² 1981 16,4 daa 5 sov				23.05.2023	11 850 000	**11 500 000**	133 000	11 633 000	**90 178**
3	Arnebråtveien 83 L 132 m² 1981 16,4 daa 3 sov				04.05.2021	10 300 000	**10 600 000**	132 000	10 732 000	**81 303**

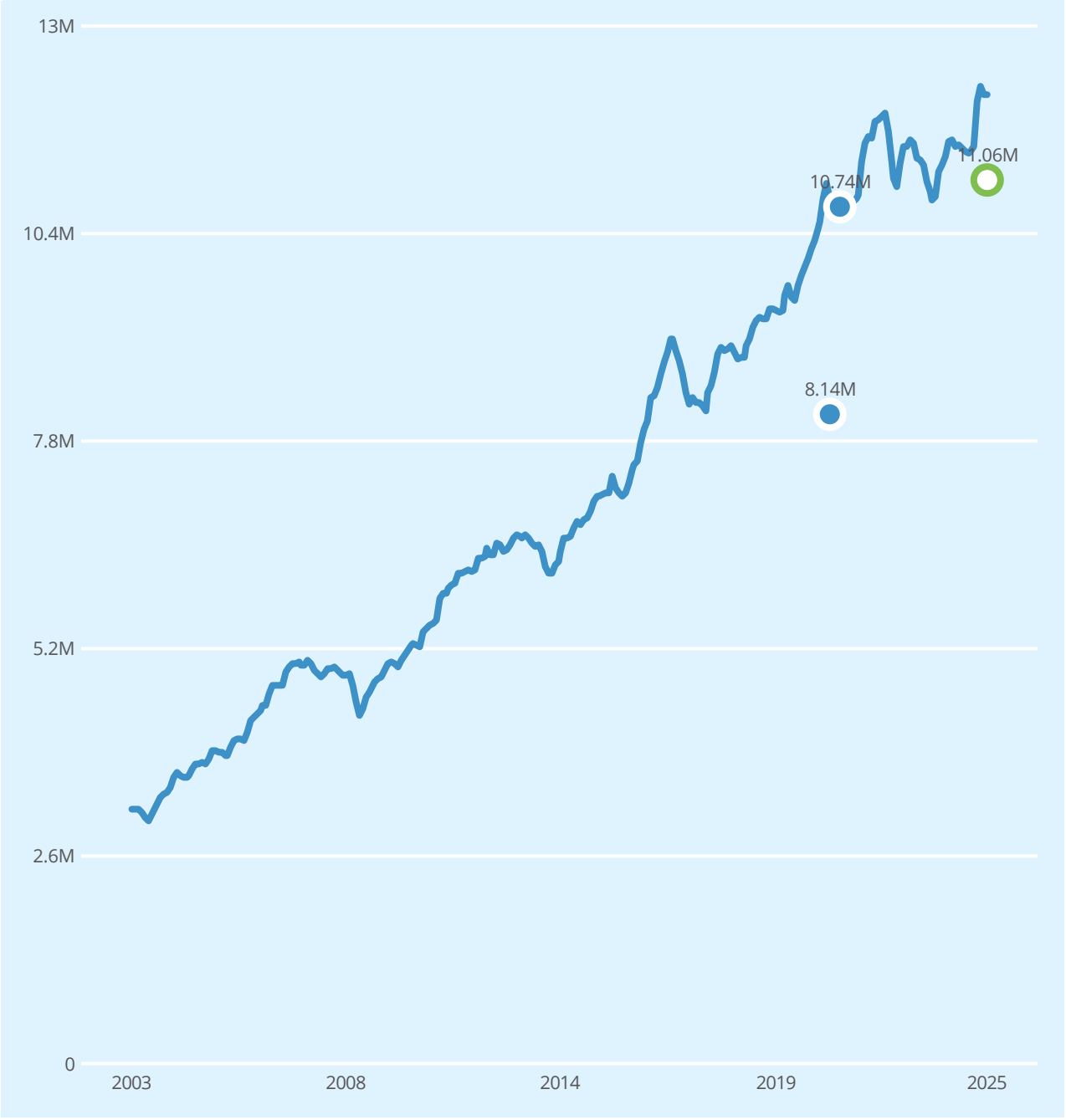
Familieidyll i rålekker 4-roms rekkehus med to bad, to stuer, tre soverom i åpent, grønt og barnevennlig sameie.

Familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet mellom Holmen og Gressbanen. Boligen har en solrik beliggenhet i blindvei, og det er kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder. Det er ca. 6-7 min gange til Gressbanen, som gjøres om til skøytebane på vinterstid. Det er også kort vei til Matkroken, Joker og Rema 1000. Ytterligere servicetilbud finner man på Majorstua, Vinderen og Røa. Det er ca. 10-12 min å gå til det flotte friarealet ved Holmendammen med fine turstier og treningsapparater for rekreasjon.

Det er også kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, golfbane (Bogstad), idrettshall (Njårdhallen), SATS-Elixia og stort tennisanlegg m.m. Det er ca. 2 km til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Det er ca. 4 km til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Fra eiendommen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, med få minutter til Arnebråtveien bussholdeplass og ca. 600 meter til Holmen T-banestasjon.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.06.2021	28.06.2021	20.07.2021	9 900 000	10 700 000	40 661	10 740 661
14.03.2021	24.03.2021		8 200 000	8 100 000	40 000	8 140 000

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

10
rekkehus til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 800 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

18
rekkehus solgt

12 803 000 Salgspris i snitt
12 797 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

104
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

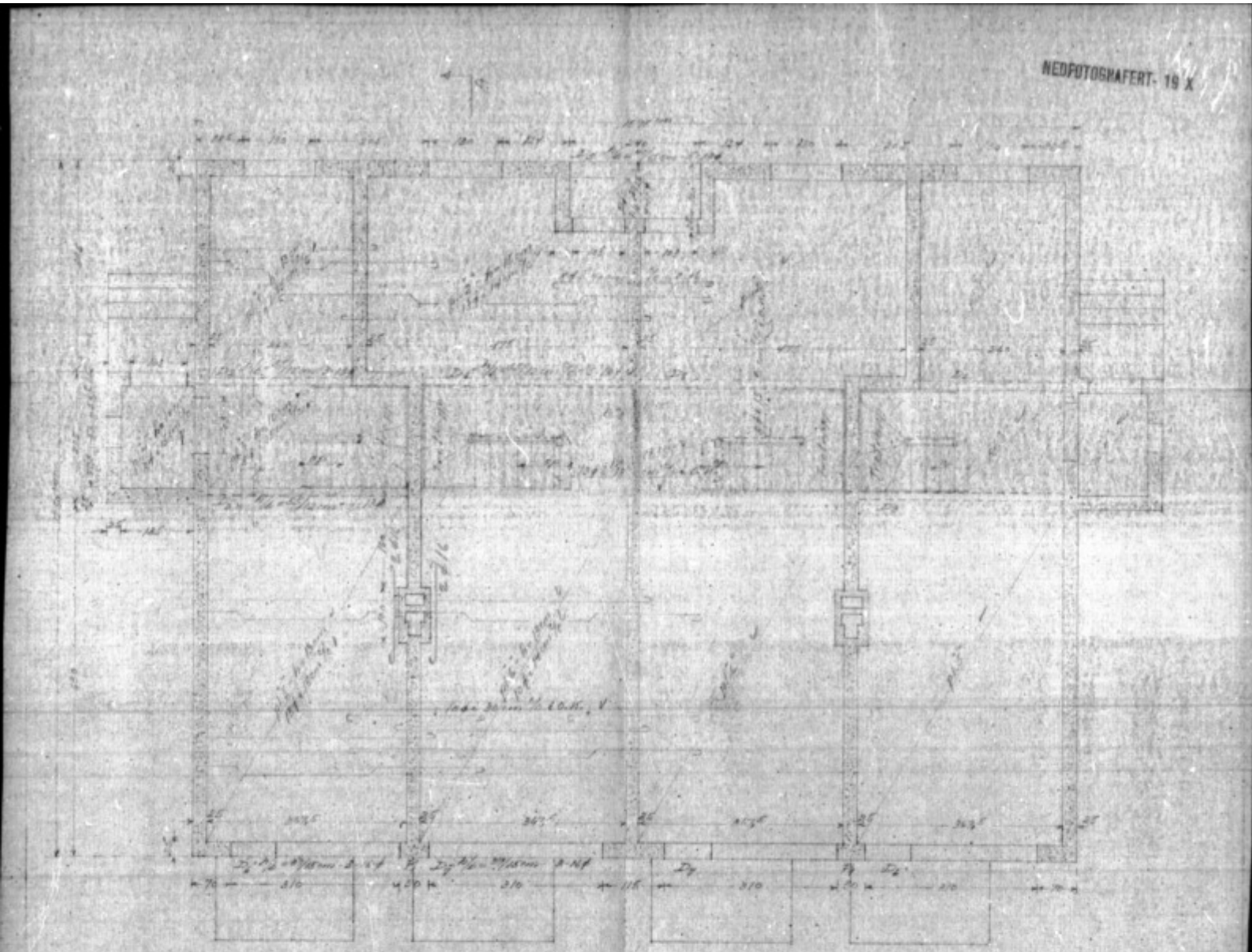
78 468 Arnebråtveien 53 C
Totalpris 11 064 000

78 056 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

70 226 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT 19 X



Plan av 1. etasje M 1:50
gulvhøyde i 2. etasje

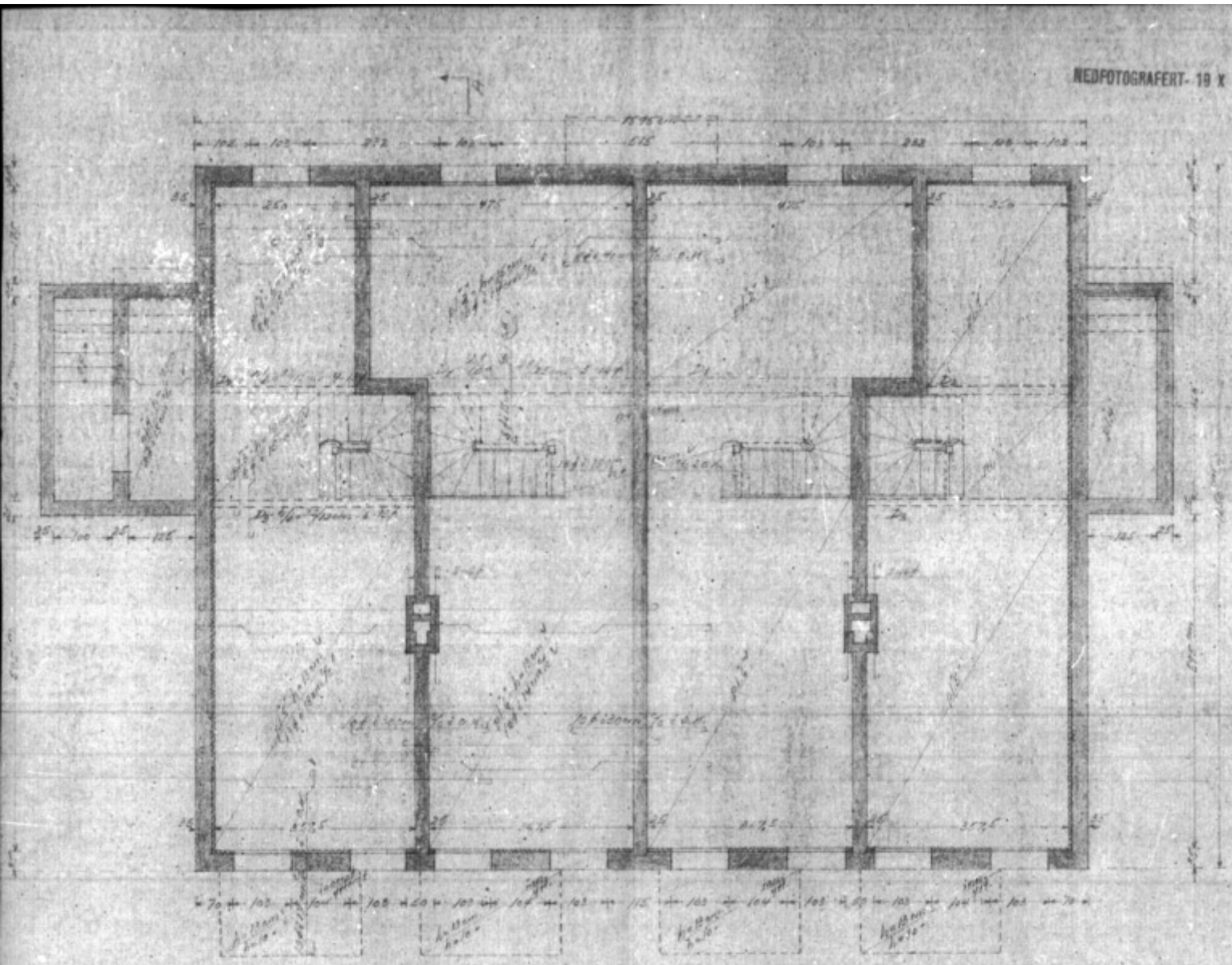
Bemerk.
[hatched] angir teglstein
[hatched] —— sjporer o.s. event. Stang
Over vinduer sjporesjeller type L.B. hvor ikke annet påtegnet ✓
Dører og drageere støpes i C betong ✓
Fordelingsarm i 8 cm hulle plater 11 i 20 cm ½ ✓
do = 11 = — — 10 i 24 = = ✓
do = 10 = — — — 11 i 25 = = ✓
Overhøydene må ikke forandres med
+ drageroplegg på vegge se detalj av drageere ✓

Oslo Byg... [illegible]
[illegible] 19 [illegible]

INGENIØRKONTORET
H. Hauglands
GODKJENT 30/5 1913

P. BERGS	Vestre Holmen Blokk VI	Målestokk 1:50
	Plan av 1 etasje	Tegning nr. 3
	Tegnet av:	Dato 20/5-13 Kontr. Godkj.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

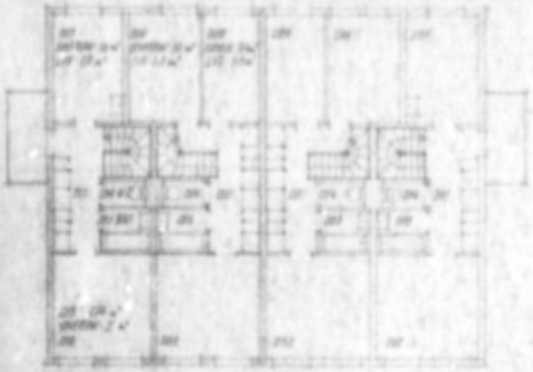


Plan av kjeller, M. 1:50
av kontorer i 1 etasje

Bemerk.
- ... over som tidligere
- Dører og dørgeier skjæres i 2 dobbelt
- Vegge skjæres 2 dobbelt
- Forsetningsjern i 12 mm. kvalte plater på 2 cm. ...
- ... — 10 — — — — — — 1 —
- Fa. Rost støt vegge 2 stk. 226
- — — inv. — 2 = 194
- Vegger som skjæres opå innsiden i magasin anm. 30 dobbelt
- Enkeltstående pilarer må isoleres fordelaktig med
- Fundamentsjern i 15 cm. kvalte plater skal i 30 cm. fe.

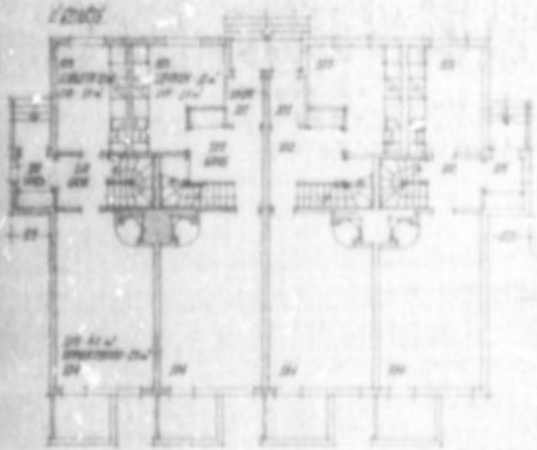
Oslo Byggekontor
INGENIØRKONTORET
31/1 - 1913

INGENIØR F. BERGE Ingeniør, konsulent for betong og stål OSLO	Kontor Hjelmen Plan VII	Målestokk 1:50
	Plan av kjeller	Tegn. nr. 2
	Tegnet av:	Dato: 30/1 13

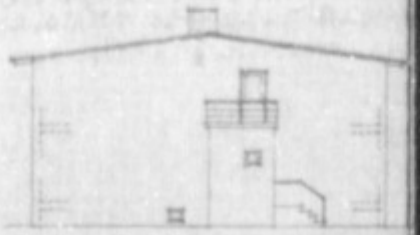


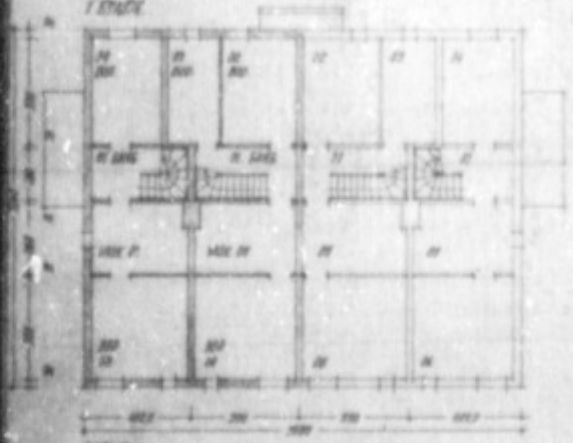


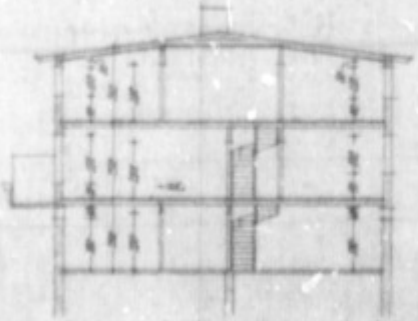












APPROBERT

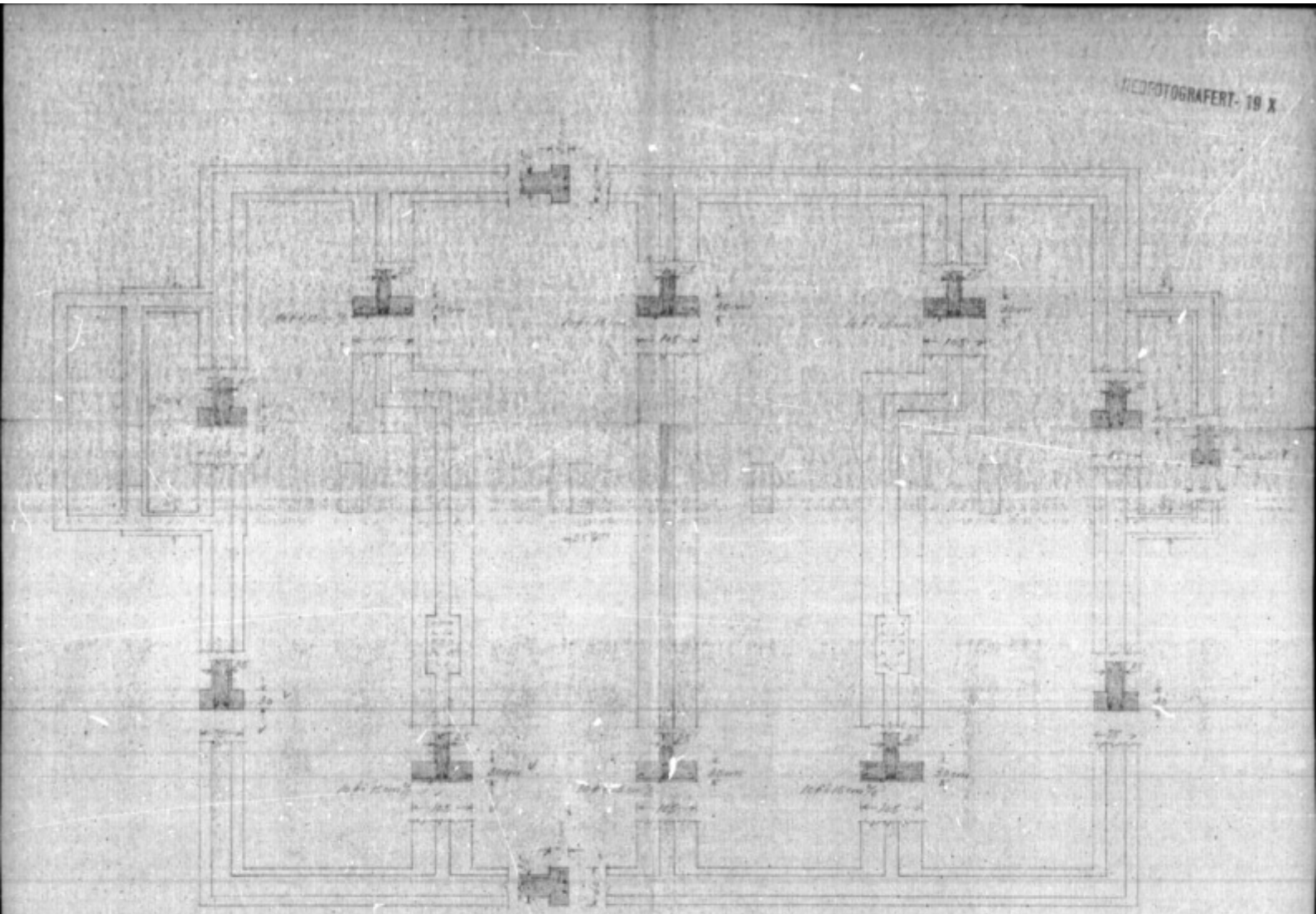
155.

V. HOLMEN - BEBYGGELSE. MÅL 1:100.

59

0 5 10 20 30 40 50 60

FOTOGRAFERT 19 X



Fundamentplan M 1:50

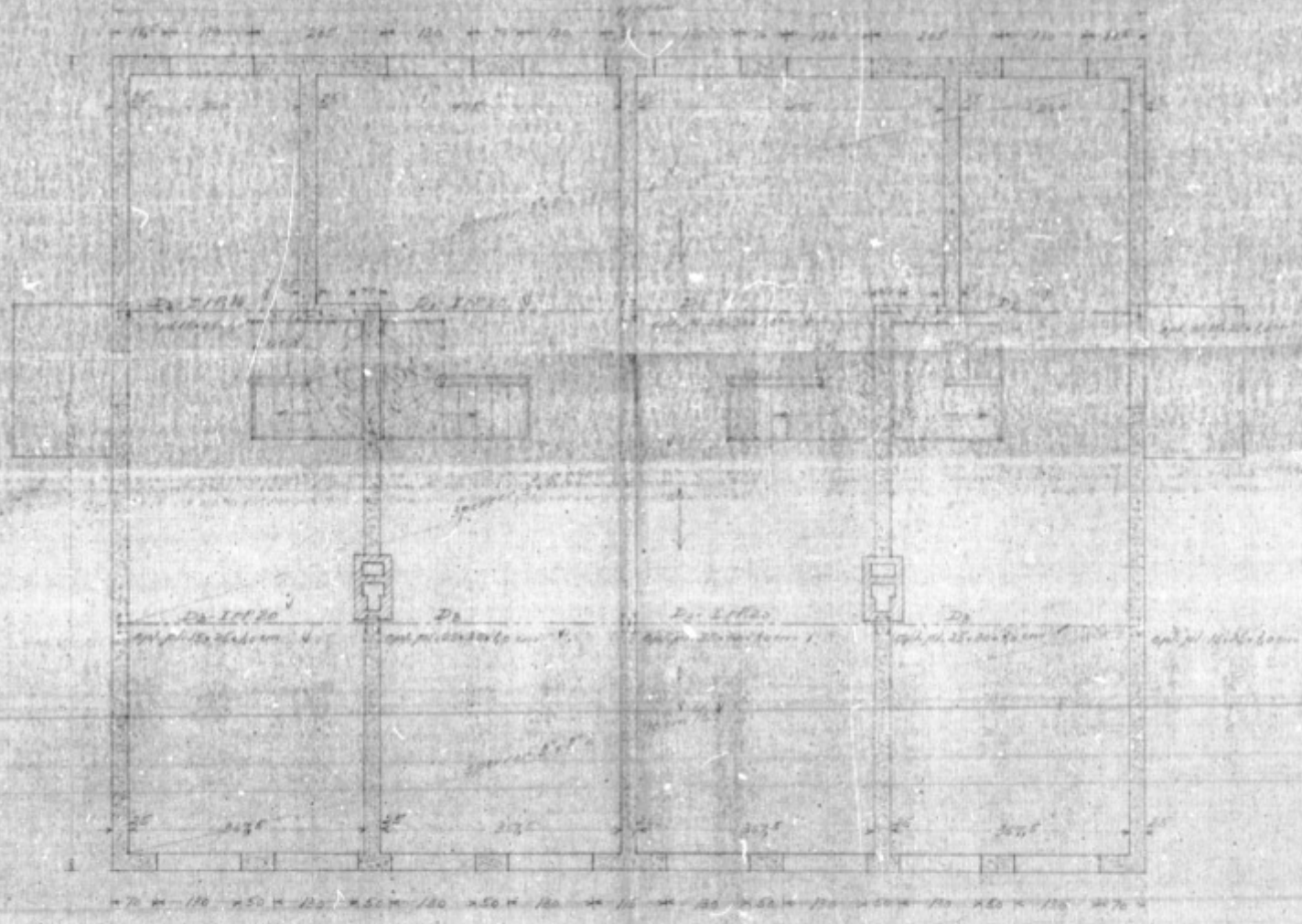
Bemerk.

Oslo Byggesak
Inn:
Saksnr.
Utlånt:
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 30/6 1953

$\sigma_{gr} = 1.0$ kg/cm²

INGENIØR
P. BERGE
Kgsveien, Postboks
Oslo 1 Hadeland
Oslo

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan av 2 etasje - M 1:50

Bemerk.
[illegible] angir taglisten
[illegible] -" - Sporet ca. evnt. Ytterv.
Over vinduer sporendjernbjelker type L 8 x 8 x 0,75 cm

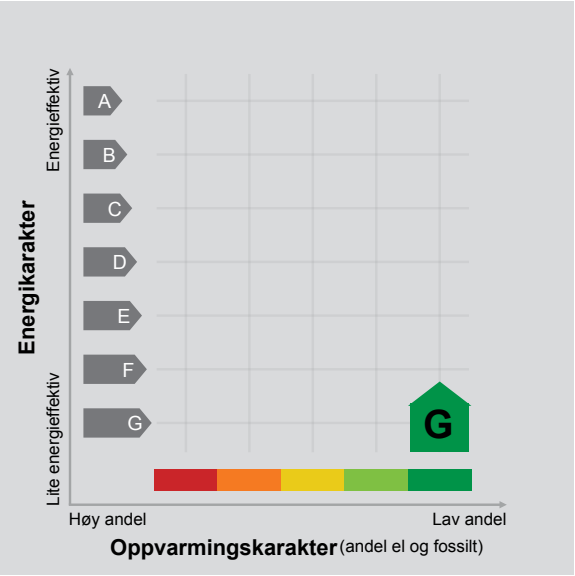
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 19

P. BERGE	Vestre Hjorven Blokk II	1:50
	Plan av 2 etasje	

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Arnebråtveien 53C
Postnummer	0771
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1176
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80063857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95749
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Helene Skare
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005989@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005989/6-25-0066 arnebråtveien 53c . Vår ref.: 1296-1-033 Dato: 03.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Holmentunet Sameie
Organisasjonsnr:	975506630
Seksjonseier:	Neumann, Nicolas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	033
Adresse:	Arnebråtveien 53 C, 0771 OSLO
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	27
Bnr.	1176

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93163645.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasje, boder og parkering. Når seksjonen selges, går bruksretten tilbake til sameiet, som tildeler plassen i henhold til venteliste. Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av garasjeplass. Husdyrhold - kan søkes om, se husordensregler. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208020420
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 149 012,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208057340
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	608 872,00
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208228315
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	242 218,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208462822
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	994 449,00
Innfrielsesdato:	28.01.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 282,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telenor TV/Bredbånd	429,00	
Felleskostnader	5 853,10	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 415,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	52 792,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208020420
Restsaldo:	24 423,15
Kapitalkostnader:	502,57

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208057340
Restsaldo:	12 942,69
Kapitalkostnader:	106,18

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208228315
Restsaldo:	5 146,60
Kapitalkostnader:	42,37

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208462822
Restsaldo:	21 502,97
Kapitalkostnader:	251,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 015,41,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010, endret på årsmøtet 3. mai 2021.

1. Formålet med husordensreglene

   Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for alle skal få et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av husordensreglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø for alle. Ved utleie plikter eier å informere leieboer om sameiets husordensregler.

2. Fellesarealer

   Utearealer, samt trappeoppganger, ganger og felles kjellerrom/boder må ikke unødig opptas med gjenstander. Innredning og dekorering av fellesarealer, må ikke forekomme uten at alle i oppgangen er enige om det. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

   Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og i tråd med gjeldende regler om søppelsortering gitt av Oslo Kommune. Dersom nærmeste beholder er full, må det brukes en annen beholder. Beholdere skal ikke overfylles (fugler/dyr kan dra søppel utover). Esker/papp skal slås sammen (flate).

   Større gjenstander som ikke er husholdningsavfall, så som pappesker/flyttekasser, møbler, ski, sykler, avfall fra oppussing, spesialavfall, maling, kjemikalier osv. (listen er ikke uttømmende) plikter beboerne selv å frakte vekk for egen regning og risiko.

   Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt noen form for fasadeendringer (utseende på vinduer, utgangsdør, verandadør, listverk eller andre bygningsdeler).

   Utgangs- og kjeller/boddører skal holdes låst hele døgnet.

3. Boder og garasjer

   Beboere plikter å holde orden i egne boder/garasje. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosive væsker, stoffer, gassbeholdere osv (listen er ikke uttømmende) i boder eller garasjer.

   Mat og annet organisk materiale skal ikke lagres i boder (kun dypfrosset).

   Det er ikke anledning til å koble elektriske apparater på sameiets lysnett i boder.

   Tørketromler og vaskemaskiner i boder tillates kun etter nærmere avtale med Styret. Installasjonene må ikke avgi fukt og det er beboers/søkers ansvar å dokumentere dette.

   Ordning for avregning av strømforbruk til faste installasjoner i boder avtales spesielt med Styret.

   En hver skade i forbindelse med sameieres installasjoner i boder er sameierens hele og fulle ansvar, og denne vil bli holdt økonomisk ansvarlig for en hver skade installasjoner måtte påføre sameiets eller andre sameieres eiendeler.

4. Balkonger, paraboler, blomsterkasser og markiser

   Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne, med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover balkongveggen/-kanten.

   Blomsterkasser må festes slik at kraftig vind og andre forhold ikke gjør at kassene kan falle ned. Markiser — det forventes at beboerne følger markisefargen som er i sitt hus.

   Det er ikke tillat å tørke tøy o.l. på balkonger høyere enn kanten av treverket eller på annen måte være lett synlig. Bruk av balkongrekkverk er ikke tillatt.

5. Indre orden

   De enkelte beboerne må sørge for ro og orden i egen seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved bruk av tv-og musikkanlegg med basshøyttaler /subwoofer må det utvises særlig hensyn til andre beboere. Bass forplanter seg i konstruksjonen og kan høres godt av andre beboere selv med et moderat lydnivå.

Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for hyppig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Lagring av materialer på fellesareal må ikke være til sjenanse og må være kortvarig.

Fellesarealer/ganger må umiddelbart etter sluttføring rengjøres/ryddes og skader må repareres uten kostnader for sameiet. Det må ikke drives næringsvirksomhet i leiligheten/fellesarealer, som kan være til sjenanse for andre.

6. Dyrehold

Man skal søke styret om tillatelse til å holde hund og/eller katt. Før tillatelse gis skal sameieren innhente skriftlig samtykke fra de naboer som vil bli berørt. Søkeren må oppgi dyrets rase ved søknad. Hunden/katten må ikke etterlates i leiligheten hvis den ikke er trent opp til dette uten å bjeffe/hyle. Lufting av hunden/katten må ikke foregå på lekeplassen/sandkasser. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll må holdes i bånd selv om den går ved eieren side. Ingen hunder skal løpe på egen hånd i ganger eller på fellesarealer ute eller inne. Båndtvang må overholdes.

7. Nattero

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (09.00 i helg/helligdager) skal det være nattero i seksjonene/fellesarealene. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, bading, oppussingsarbeider og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Vis hensyn det er lytt mellom seksjonene.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, - gi naboene beskjed i god tid.

8. Parkering

Parkering skjer kun i henhold til de til en hver tid gjeldende parkeringsregler (vedlegg).

9. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende behov, hvor det forventes at sameierne deltar. Hvis man ikke kan delta, ta kontakt med styret for å få tildelt oppgaver. Ved utleie av leilighet skal eier eller leieboer stille.

10. Erstatningsplikt

Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameiere er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som det er gitt adgang til leiligheten.

Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter hun/han å føre hyppig tilsyn.

11. Overtredelse av husordensreglene.

Ønsker man å påpeke andres overtredelse av reglene, må dette gjøres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og deretter rette eventuelle mangler/skader for sameiers regning. Sameiere oppfordres til å komme til enighet seg imellom, hvis en konflikt oppstår.

Ved uoverenstemmelser skal styret høre alle parter i saken og søke en forsonlig løsning partene kan akseptere — hvor alle tar hensyn til hverandre. Imidlertid har styret inappellabel myndighet til å ta nødvendige avgjørelser for å få bragt forhold til opphør.

Dersom sameiere nekter å etterleve husordensreglene, vedvarende ikke evner å tilpasse seg bomiljøet eller husordensreglene, kan sameiet (ved styret) iverksette prosess om tvangssalg og utkastelse (ihht. Eierseksjonsloven).

12. Styrets adgang til seksjonen.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensreglene.

PARKERINGSREGLER FOR HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 7. desember 2010

Hver seksjon har anledning til å parkere *ett* kjøretøy på tunet; i garasje, på motorvarmerplass eller på en av de oppmerkede frie plassene.

Alle biler skal ha gyldig parkeringskort godt synlig i frontruten. Motorsykler kan parkeres utenfor hver gård, men skal på ingen måte bidra til hinder.

Gjester henvises til offentlig parkering utenfor sameiets område.

All parkering på den del av Holmentunet som er kommunal vei, skal skje i henhold til kommunale parkeringsregler.

Leiere av garasjeplass kan parkere foran denne i en kortere periode, men skal ikke være til hinder for noen og være i henhold til kommunale parkeringsregler.

Kun ved av- og pålessing kan biler stå utenom merkede parkeringsplasser og/eller foran inngangspartier. Dette blant annet av sikkerhetsmessige hensyn.

Hver beboer får utdelt et parkeringskort ihht hvor man kan parkere.
Man kan kun parkere på følgende plasser med følgende parkeringskort;

- Grønn: en hver plass som ikke er betalingsplass
- Rød: motorvarmerplasser
- Blå: garasjer

Biler uten parkeringskort eller biler parkert på plasser med feil parkeringskort er å betrakte som feilparkerte.

Styret har fullmakt til å taue bort feilparkerte biler og biler uten gyldig parkeringsbevis. Borttauning kan skje uten varsel og på eiers regning og risiko.

En betalingsplass sies automatisk opp ved eierskifte. Øvrig oppsigelsestid er 1 måned, oppsigelsestiden løper fra den 1. i hver måned. Oppsigelsen skal leveres skriftlig til styret enten via postkassen på tunet eller ved epost til styrets epost-adresse.

Leie for motorvarmerplass er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien. Motor- og kupevarmere må være utstyrt med tidsstyring og ikke ha et forbruk på over 10A i 2 timer per døgn.

Leie for garasje er kr X,- per måned og vil bli lagt til i husleien.

Sameiere står fritt å låne ut parkeringskortet.

Jeg godtar Holmentunet Boligsameies parkeringsregler og plikter å overholde disse.

Beboer..., Styremedlem....

HOLMENTUNET BOLIGSAMEIE

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering i egen leilighet.

Alle sameiere har ansvar for vedlikehold av sin egen bolig. Dette ansvaret er beskrevet i Sameiets Husordensregler § ?. Husordensreglene omtaler også støyende arbeid i § ?

Bakgrunnen for disse retningslinjene er at det har kommet spørsmål/klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Styret har samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Det vi skal omtale nærmere er **større prosjekter som strekker seg over flere uker,** og hvor det i stor grad benyttes innleid arbeidskraft som i hovedsak arbeider på normal dagtid. Dette er retningslinjer som kommer i tillegg til Husordensreglene og Vedtekter for Holmentunet Boligsameie.

Husk at det kan være arbeid det må søkes tillatelse fra Oslo Kommune. Uansett må Styret kontaktes.

Alt arbeid som strekker seg over flere dager, skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet bør også gis styret. Varselet skal inneholde typen arbeid, fra og til dato og med angivelse av tider for det støyende arbeidet, samt en kontaktmulighet.

Der hovedarbeidet gjøres i normal arbeidstid vil det ikke være tillatt med støyende arbeide før kl. 08.00 og etter kl. 17.00.

Ved arbeid som strekker seg over veldig lang tid, er det påkrevet med oppdatert status til naboene.

Ved innleie av håndverkere, er det viktig å informere dem om gjeldende regler for parkering, renhold og bruk av fellesarealer i oppganger/inngangspartier/kjellere.

Alt arbeide som har med **strøm** og **vann** skal utføres av autorisert fagperson/håndverker.

Alt arbeide som kan påvirke **sentralfyren (tilførselsrør, kraner, ovner mm) må godkjennes av styret før arbeidet starter opp.**

Det er ikke lov å lage installasjoner som stenger for ventilasjonen i kjøkken og bad.

Ved montering av **ildsted/peis** skal ventil for luft inn være tilstede/fungere. Ved montering av ildsted må autorisert fagfolk benyttes, slik at ildstedet tilpasses husets pipe/leiligheten.

Forutsigbarhet er viktig for et godt naboskap.

For at naboer lettere skal kunne innrette seg på hva som vil skje, er forutsigbarhet viktig. Det vil si at det informeres om prosjekter og spesielt om støyende arbeider.

Når kan disse forventes å skje, og med hvilken varighet. Dette gir naboer mulighet til å innrette seg dersom de gjerne vil unngå dette «bråket». Tilsvarende blir det viktig for de som utfører arbeidet at det faktisk ikke skjer til andre tider enn de oppgitte. Ved avvik eller forsinkelser blir det viktig å informere naboer om dette i rimelig tid.

Planlegging – Nabovarsel - Oppdatering av status/plan

Før prosjekter; som kan skape støy eller irritasjon hos naboer starter, skal det i rimelig tid – minst 2 uker – varsles styret og naboer. Siden nabovarselet skal inneholde informasjon om varighet og støyende arbeider, kreves det at den som driver prosjektet har en rimelig detaljert plan. Spesielt støyende arbeider som boring/pigging og lignende i mur/betong (vegger/gulv), bør ha egne varsler i tillegg til det generelle nabovarselet. Tidsangivelse er viktig!

Viktig at forskyvninger i en eller annen retning (spesielt støyende arbeider) varsles og at naboene får god informasjon!

Støy og annen irritasjon for nære naboer

Støy er den største irritasjonen for nære naboer i enhver sammenheng. Holmentunets Husordensregler § ? sier: Støyende arbeid, er kun tillatt på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 19.00 og
- lørdager i tidsrommet kl. 10.00 – 15.00.
- Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Avfallshåndtering

Støv, skitt og dårlig fremkommelighet på grunn av lagring av materialer og søppel i fellesarealer, er kilde til irritasjon. Den som pusser opp sin bolig, er ansvarlig for at fellesarealene ryddes/evt vaskes/feies og søppel fjernes regelmessig. Dette om materialer/søppel beslaglegger fellesarealer inne og ute. Lagring av materialer i fellesarealer må begrenses, og må avtales med berørte naboer i huset på forhånd!

Parkering

Sameiet har begrensede parkeringsmuligheter, utenom de faste parkeringsplassene. Like fullt er det forståelse for at håndverkere må laste av utstyr og materialer. Det bes om at den som pusser opp henviser håndverkere til å parkere ute i Arnebråtveien.

Hva kan man gjøre i egen leilighet?

Alt av vann- og strømarbeider må utføres av **autoriserte fagfolk.** Ved behov for større rehabiliteringer, er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende bygningsforskrifter i kommunen og søker styret. Generelt: alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og det kan innebære at det må søkes om tillatelse fra styret og kommunen. I tillegg kreves det at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere/installatører.

Hva må være i orden før man starter et større prosjekt?

Forhøre seg med styret om hva som kreves av godkjenninger fra sameiet og eventuelt av myndighetene. Dersom det kreves godkjenninger fra kommunens side,

skal disse foreligge **før** oppstart. Når alt er klart og planer foreligger, skal man **minst to uker før** oppstart i leiligheten varsle naboer som beskrevet tidligere.

Hva kreves fagkompetanse og autoriserte leverandører?

Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde, men også for egen og naboenes sikkerhets skyld. For ens egen del er det trygt å vite at arbeidene er forskriftsmessig utført, men det er også viktig ved videresalg og leilighetens beskaffenhet. Skader påført andre som er følge av ikke fagmessig utført arbeid, vil måtte dekkes av den ansvarlige sameier/beboer. Dette gjelder også skader som er påført fellesarealer inne/ute.

El-installasjoner

El-arbeider krever autoriserte håndverkere.

Vann

Arbeider med vann på bad og kjøkken o.l. krever autoriserte håndverkere.

Sentralfyren

Alle rør, kraner og ovner som har med sentralfyren å gjøre, skal ikke gjøres noe med uten å kontakte styret først. Styret vil da kontakte sameiets fagfolk for fyren.

Hva kan man utføre selv?

Alt arbeid som ikke er nevnt over kan man utføre selv, så sant det følger byggeforskriftene og er byggeteknisk fagmessig gjort.

Holmentunet Boligsameie

dato 03.05.2021

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
HOLMENTUNET SAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 19. mars 1997
Revidert i sameiermøte den 7. april 2010
Endret på årsmøtet 25. april.2018
Endret på årsmøtet 14. juni 2023

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Holmentunet Sameie

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 27, bnr. 1176 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 56 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. mai 1976.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Hver seksjon i sameiet har rett til én parkeringsplass på sameiets fellesareal, utendørs eller i garasje, mot leiebetaling i garasje. Styret fordeler parkeringsplassene, basert på samlet vurdering av hensiktsmessighet. Utleie av parkering i garasje foretas av styret, og fordeles etter ansiennitet beregnet fra tidspunkt den enkelte sameier sendte inn søknad om garasjeplass. Sameiet har felles boder til utleie i bygg nr. 59, som styret foretar utleie av etter tilsvarende ansiennitetsprinsipp som for garasjeplasser. Fremleie av retten garasje og bod er ikke tillatt. Leievederlag for garasjeplass og bod godkjennes av sameiermøtet.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjoner som har utendørs elbillader har faktisk og rettslig eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen frem til 31. desember 2052. Elbilladeren tilhører den seksjon som har ervervet den, og drift og vedlikehold av selve laderen skjer for seksjonseiers regning. Andre kostnader til utendørs parkering dekkes over sameiets felleskostnader. Følgende seksjoner har eksklusiv bruksrett til følgende parkeringsplasser (iht. vedlagte oversikt) frem til 31. desember 2052:

- Seksjonsnummer 44 parkeringsplass 18
- Seksjonsnummer 42 parkeringsplass 19
- Seksjonsnummer 38 parkeringsplass 20

- Seksjonsnummer 34 parkeringsplass 22
- Seksjonsnummer 31 parkeringsplass 25
- Seksjonsnummer 16 parkeringsplass 30
- Seksjonsnummer 20 parkeringsplass 31
- Seksjonsnummer 23 parkeringsplass 32
- Seksjonsnummer 6 parkeringsplass 36
- Seksjonsnummer 3 parkeringsplass 37
- Seksjonsnummer 2 parkeringsplass 38

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, dører e.lign. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen.. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge dette for sameiermøtet, jf. § 12.
Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. I tillegg er det tinglyst en panterett for kr 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringsskap), samt innvendig del av veranda.

Bygningsmessig vedlikehold av utvendige flater og veranda er sameiets ansvar.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Kun fysiske personer kan være sameiere.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8
STYREMØTE

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede 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.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.
Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styret innvilges ansvarsfrihet
- Styret forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd
- Godtgjørelse til revisor og styret
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

§ 12
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 17
FRAVIKELSE

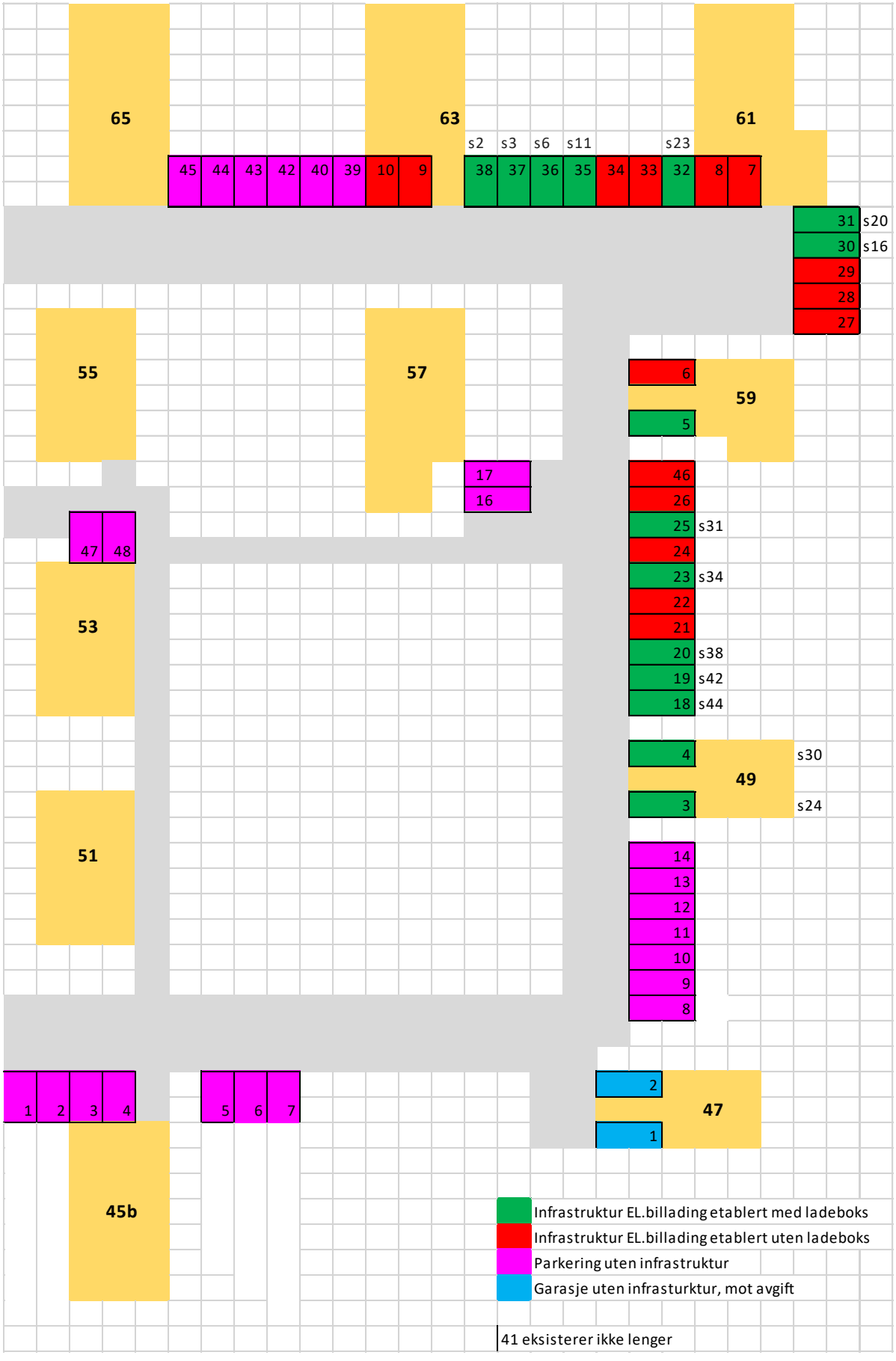
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

- - - - - - - - - - - - - - - -

VEDLEGG


65
63
61
s2 s3 s6 s11 s23
45 44 43 42 40 39 10 9
38 37 36 35 34 33 32 8 7
31 s20
30 s16
29
28
27
55
57
6
59
5
17
16
46
26
47 48
25 s31
24
53
23 s34
22
21
20 s38
19 s42
18 s44
4 s30
49
3 s24
51
14
13
12
11
10
9
8
1 2 3 4
5 6 7
2
47
1
45b
Infrastruktur EL.billading etablert med ladeboks
Infrastruktur EL.billading etablert uten ladeboks
Parkering uten infrastruktur
Garasje uten infrasturktur, mot avgift
41 eksisterer ikke lenger

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1296
Holmentunet Bs

Velkommen til årsmøte i Holmentunet Bs

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 19:00, Readyhuset (Stasjonsveien 24, 0773 Oslo) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Holmentunet Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *Velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1296 Årsrapport 2023 med beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nicolas Neumann
  Arnebråtveien 53 C 0771 Oslo

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

- Kåre Johan Haarr
  Arnebråtveien 53 0771 Oslo

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

- Ute Falck
  Arnebråtveien 55 0771 Oslo

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

- Jon Kristian Haarr
  Arnebråtveien 65 0771 Oslo

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

- Julia Siebert
  Arnebråtveien 65 0771 Oslo

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nicolas Neumann	Arnebråtveien 53 C
Styremedlem	Ute Falck	Arnebråtveien 55
Styremedlem	Kåre Johan Haarr	Arnebråtveien 53 B
Varamedlem	Jon Kristian Haarr	Arnebråtveien 65
Varamedlem	Julia Siebert	Arnebråtveien 65

Valgkomiteen

Emmy Helene Reehorst	Arnebråtveien 55

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Holmentunet Bs
Sameiet består av 56 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet (vaktmesterleiligheten).
Holmentunet Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 975506630, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
27 1176

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 styremøter siden fjorårets årsmøte pr. ultimo mai. De største sakene er redegjort for her. Alle protokoller fra styremøtene er publisert under nyheter på Vibbo, se https://vibbo.no/holmentunet/nyheter

Styret bruker Styrerommet i alt sitt styrearbeid, som er det digitale styreverktøyet for borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Styret bruker Vibbo som sameiets intranett, altså informasjons- og kommunikasjonskanal. Her legger styret blant annet ut nyheter og informasjon om arrangementer, og all praktisk informasjon om sameiet ligger også her, se https://vibbo.no/holmentunet/tema/praktisk-informasjon

Parkeringsplasser og garasjer er fordelt på alle seksjoner, se parkeringskart på Vibbo, se https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2023-6-23-parkeringskart

Lekeplassen er oppgradert, med utstyr fra Søve. Finansieringen er gjort med låneopptak.

Leverandør for TV og internett er skiftet fra Telia til Telenor, med deres produkt Frihet S, og det er lagt inn fiber til alle boliger.

Det er montert ny flaggstang.

Det er inngått avtale med Norsk Brannvern om periodisk brannvernkontroll. Første kontroll er gjennomført.

Det er også inngått avtale med Protan om periodisk kontroll av tak (takforvaltning).

Dette i tillegg til de allerede løpende avtalene på elkontroll (Omega Holtan), lekeplasskontroll (Lekeplasskontrollen) og skadedyrbekjempelse (Rentokil Initial).

Det er gjort utbedringer etter både brannvernkontroll og elkontroll.

Sameiets forsikringsavtale er reforhandlet og flyttet fra If til Gjensidige Forsikring. Dette håndteres nå av OBOS forsikringsavdeling.

Søknaden om reseksjonering av vaktmesterleiligheten er sendt kommunen. Den er foreløpig ikke behandlet, noe det er purret på. Se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202317061

I påvente av reseksjoneringen er vaktmesterleiligheten leiet ut.

Taket på nr. 59 er reparert etter skade fra takvelt etter storm. Dette er en forsikringssak.

Det er oppretter tre grupper, trafikksikkerhetsgruppen, beredskapsgruppen og hagegruppen, se https://vibbo.no/holmentunet/grupper

Vedlikeholdsplanen er jevnlig oppdatert. Den er basert på tilstandsvurderingen fra 2022, se https://vibbo.no/holmentunet/nyheter/2022-9-8-tilstandsvurdering-med-vedlikeholdsplan Den ligger på Styrerommet. Målet er å hente inn vedlikeholdsetterslepet i sameiet, men fremdriften begrenses av sameiets økonomi, som fortsatt er anstrengt.

Det er gjennomført vernerunder. HMS-arbeidet blir planlagt og dokumentert på Styrerommet.

Det er avholdt dugnader.

Holmentunet sameie er medeier i Fellesarealet Holmen (med rundt 15 %), som omfatter området ved fotballbanen og barneparken, samt et mindre område i bekkedalen nedenfor broen som går til Holmen stasjon, til sammen på 21 mål. Vi har deltatt på styremøter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er **kr 2 959 306.**

Driftskostnadene er **kr 3 135 449**.

Finanskostnader er **kr 186 927.**

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -359 864** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på **kr -595 558**.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024.

Tiltakene innebærer:

- Salg av vaktmesterbolig
- Utleie av vaktmesterbolig frem til salg
- Stram økonomistyring
- Økning felleskostnader

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000 til vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holmentunet Bs.

Lån
Holmentunet Bs har lån i OBOS BANKEN.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HOLMENTUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HOLMENTUNET SAMEIE.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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: YEJK5-KLQL3-TNI1W-II6U2-Q0IC0-I3UZW

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEJK5-KLQL3-TNI1W-II6U2-Q0IC0-I3UZW

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 075	2 465 759	3 142 000	3 304 000
Ladeinntekter EL-bil		32 531	0	0	0
Andre inntekter	3	4 700	31 732	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 959 306**	**2 497 491**	**3 142 000**	**3 304 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-18 233	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-56 946	-10 358	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 301	-10 764	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-109 545	-105 318	-110 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-26 213	-81 765	-40 000	-70 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-694 067	-285 082	-667 000	-220 000
Forsikringer		-218 267	-178 194	-198 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-641 605	-540 661	-622 000	-731 000
Energi/fyring	10	-771 582	-1 384 117	-950 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 937	-179 249	-186 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-226 067	-103 605	-191 500	-220 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 135 449**	**-3 017 344**	**-3 121 500**	**-2 841 500**
DRIFTSRESULTAT		**-176 143**	**-519 854**	**20 500**	**462 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 206	1 946	0	0
Finanskostnader	13	-186 927	-105 486	-135 000	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-183 721**	**-103 540**	**-135 000**	**-147 000**
ÅRSRESULTAT		**-359 864**	**-623 394**	**-114 500**	**315 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-359 864	-623 394		

HOLMENTUNET SAMEIE
ORG.NR. 975 506 630, KUNDENR. 1296

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	220 885	44 891
SUM ANLEGGSMIDLER		**220 885**	**44 891**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 600	7 909
Forskuddsbetalte kostnader		92 249	77 751
Driftskonto OBOS-banken		0	412 330
Sparekonto OBOS-banken		2 201	112 301
SUM OMLØPSMIDLER		**99 050**	**610 291**
SUM EIENDELER		**319 934**	**655 182**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 634 178	-2 274 314
SUM EGENKAPITAL		**-2 634 178**	**-2 274 314**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 259 504	2 326 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 259 504**	**2 326 999**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 173	57 538
Leverandørgjeld		240 672	544 163
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		332 847	0
Påløpte renter		14 345	795
Påløpte avdrag		18 424	0
Annen kortsiktig gjeld	17	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**694 608**	**602 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**319 934**	**655 182**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Holmentunet Sameie

Nicolas Neumann /S/ Ute Falck /S/ Kåre Johan Haarr /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 790 974
Husleie	158 620
Garasjeleie	77 537
Ekstra kjellerbod	41 004
Frihet S, Tv/bredbånd avtale	24 024
Strømleie	14 769
Leie tidl.år	-16 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 090 456**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-158 620

Bod	-4 189
Garasje	-3 542
Strømleie	-2 030
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 922 075**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av vaskeri	4 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 654, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-16 033
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 180
Andre konsulenthonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 213**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo kommune	107 998
Infrastruktur elbil	-600 453
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-492 455**
Drift/vedlikehold bygninger	-7 588
Drift/vedlikehold VVS	-81 113
Drift/vedlikehold elektro	-28 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 231
Kostnader dugnader	-3 218

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-694 067**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-422 879
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-213 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-641 605**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-166 058
Strøm oljefyr el.bereder	-605 523
SUM ENERGI / FYRING	**-771 582**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 631
Vaktmestertjenester	-59 665
Snørydding	-55 871
Gressklipping	-62 494
Andre fremmede tjenester	-1 583
Trykksaker	-11
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-654
Porto	-200
Kontingenter	-13 990
Bank- og kortgebyr	-3 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-226 067**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	790
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	**3 206**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 771
OBOS-banken	-45 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 710
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-33 446

SUM FINANSKOSTNADER		**-186 927**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2023	232 940	
Avskrevet i år	-46 588	
		186 352
Boder		
Tilgang 2007	207 163	
Avskrevet tidligere	-162 272	
Avskrevet i år	-10 358	
		34 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**220 885**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-56 946**

NOTE: 15
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 innvilget kassekreditt på inntil kr 800 000.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-1 715 214	
Nedbetalt tidligere	133 224	
Nedbetalt i år	199 836	
		-1 382 154
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-750 000	

Nedbetalt tidligere	4 991	
Nedbetalt i år	116 824	
		-628 185
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-250 000	
Nedbetalt tidligere	250 000	
Nedbetalt i år	-249 165	
		-249 165
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 259 504**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93163645. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
Selskapsnummer: 1296 **Selskapsnavn:** Holmentunet Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

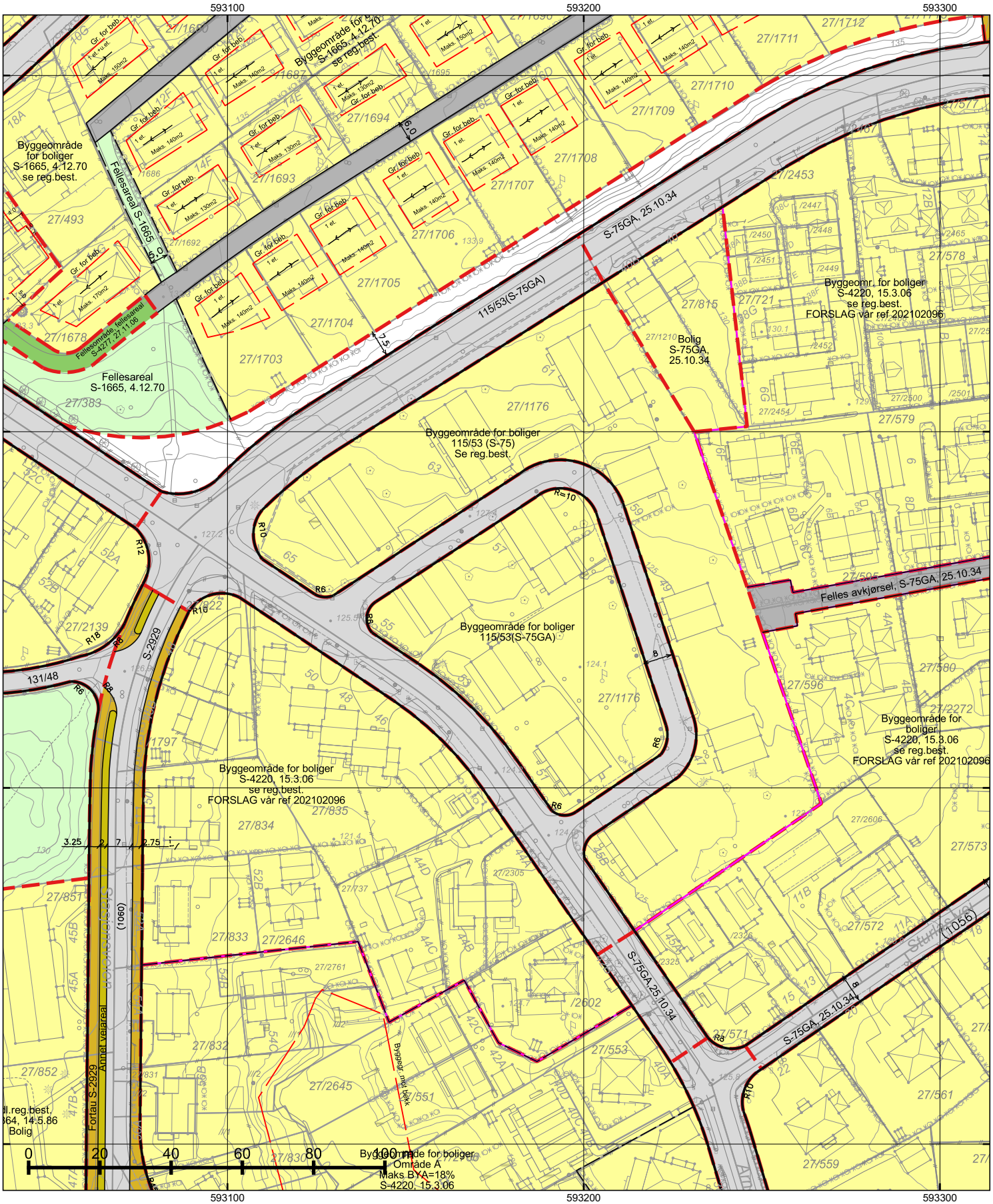
Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 213676/ 86430573
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 53
Gnr/Bnr: 27/1176

Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004342
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

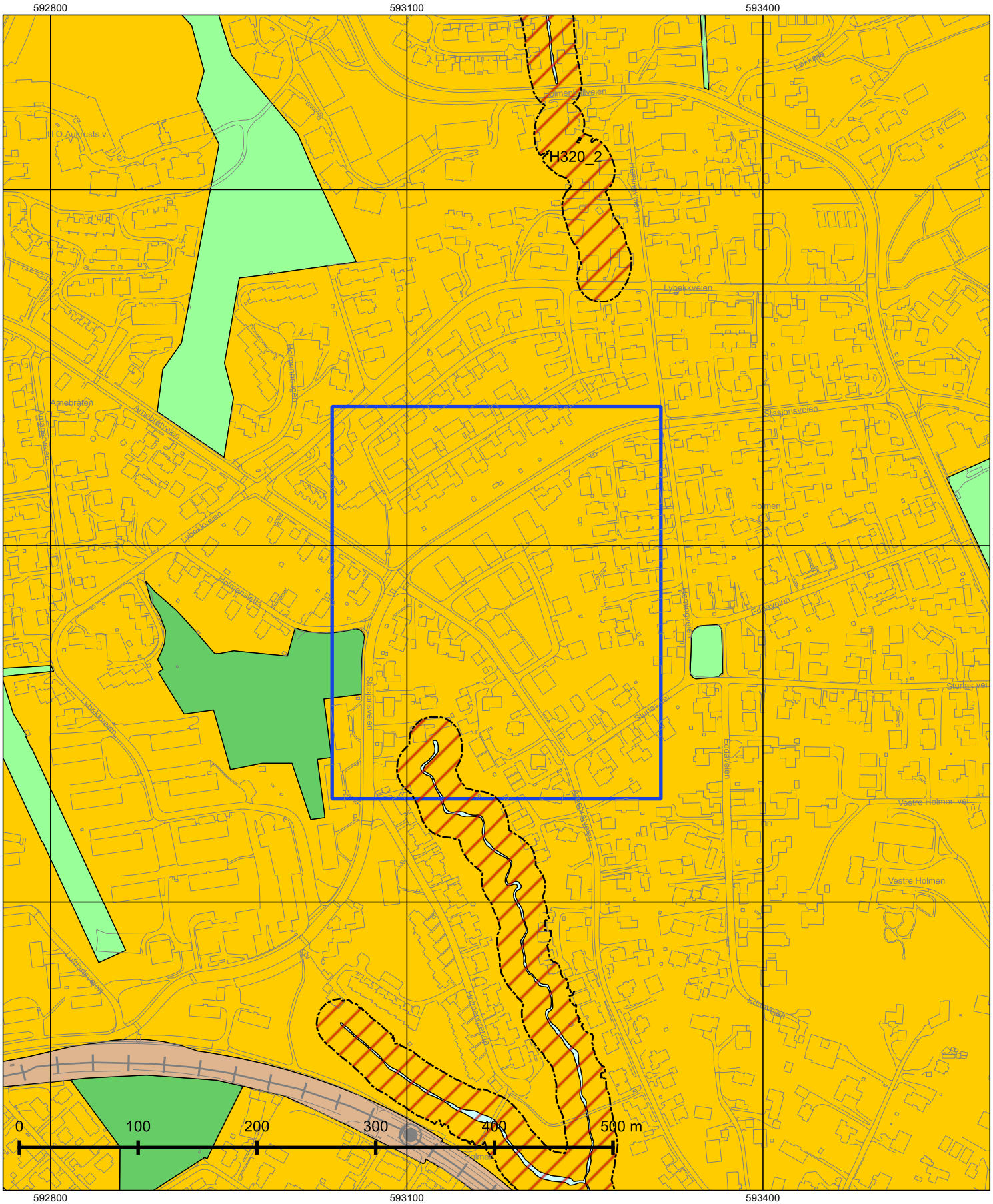
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 213676/ 86430573
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 53
Gnr/Bnr: 27/1176

Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004342
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 213676/86430573
Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004342

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



REGULERINGSBESTEMMELSER

11553

Ad protest mot våningshus i 2 etasjer på parsell 9, 10, 11 av gnr.27 bnr.330, øst for Arnebråtveien.

11553 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303344
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-75GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren PARK

Dato: 15.06.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86430573
17723 / WM120_6_3004342

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1176

Vi viser til bestilling av 20210615 for ARNEBR¿TVEIEN 53.

GNR. 27 BNR. 1176

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.09.1954.

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

16562 m²

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

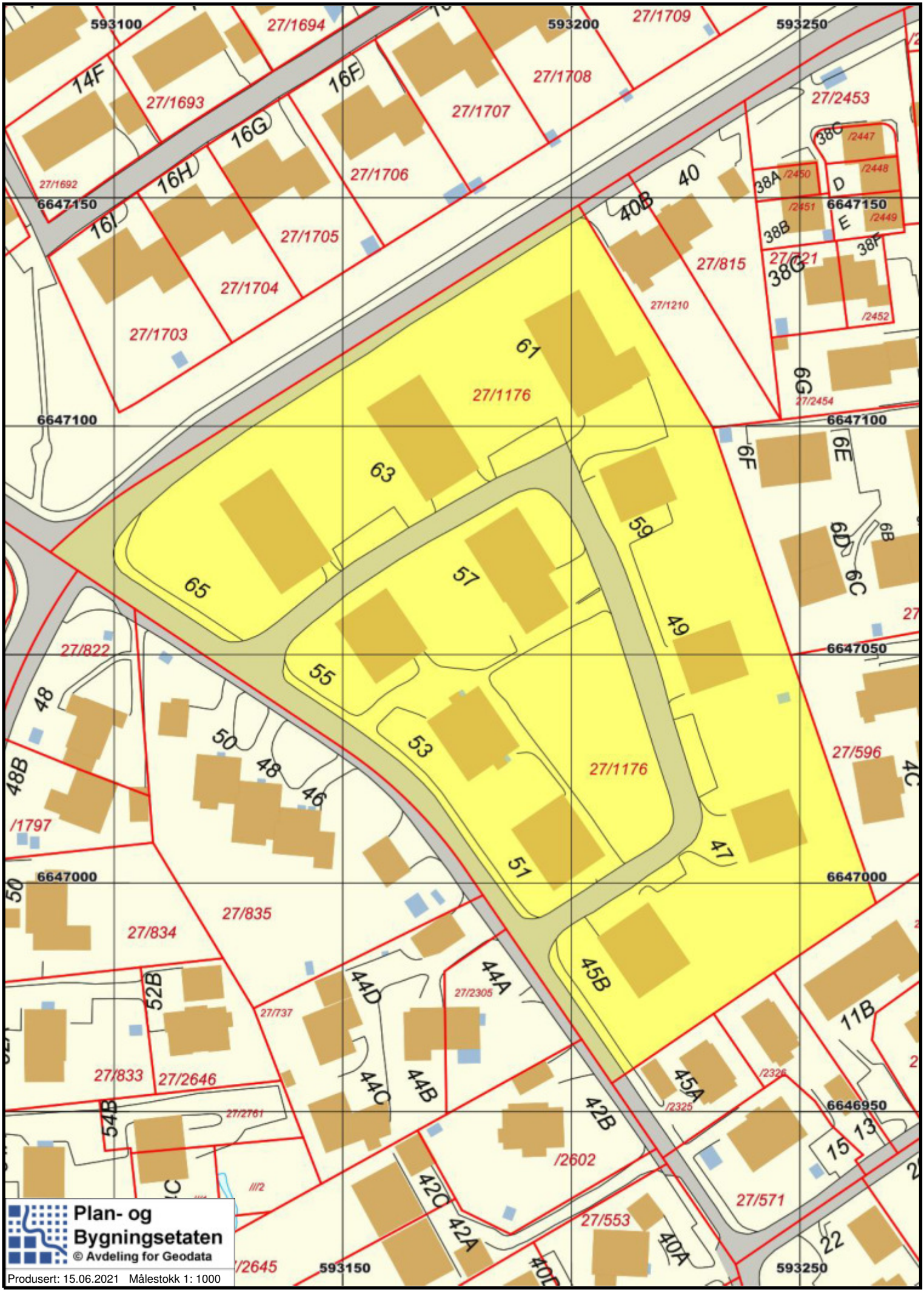
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593100
593200
593250
6647150
6647100
6647050
6647000
6646950
27/1694
27/1709
27/1693
27/1708
27/1707
27/1706
27/1705
27/1704
27/1703
27/1692
27/2453
27/815
27/1210
27/1176
27/822
27/596
27/1797
27/835
27/834
27/833
27/2646
27/737
27/2305
27/2761
27/2602
27/571
27/553
27/2454
14F
16F
16G
16H
16I
40B
40
38A
/2450
38C
/2447
D
/2448
/2451
E
/2449
38B
38F
38G
/2452
6G
6F
6E
6D
6C
6B
61
63
65
57
59
49
55
53
51
47
48B
48
50
46
52B
54B
44D
44C
44B
44A
45B
45A
42B
42C
42A
40A
11B
15
13
22
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.06.2021 Målestokk 1: 1000

PROSJEKTPERM

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslororteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

PROSJEKTPERM

Prosjektnr 90
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Organisasjonskart
2.1 - 6	**Sjekklister**
3	Prosjektbilder
4.1 - 6	**Prosedyrer**

OSLO RØRTEKNIKK AS
oslororteknikk@gmail.com
48400670

Organisasjonskart
OSLO RØRTEKNIKK AS

Org.nr.: 919827688

FAGLIG LEDER
Thomas Vascila
Bachelor Power Engineering,

DAGLIG LEDER
Tomas Vascila

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Avløpsanlegg

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Innebygd rørføring			
Det skal være mulig å oppdage lekkasjer raskt	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:06*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Innkassing skal være minst mulig dominerende og ta liten plass *Byggforsk 553.008*	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:06*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Føring i rørsjakt			
Det er benyttet isolasjon i rørsjakten mot kalde flater	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:06*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tilgjengelige inspeksjonsluker	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:06*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er god nok plass til alle installasjoner i rørsjakten	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Støy			
Avløpsanlegget gir ikke fra seg støynivåer som er høyere en forskriften *Byggforsk 553.182*	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☑ IR	☐ Avvik
Montering			
Det er benyttet godkjente produkter som er montert etter leverandørens anvisning	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Avløpsrør er montert slik at det til en hver tid er fall på røret	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tatt hensyn til temperaturbevegelser i rørene	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Brannsikkerhet			
Tetting er utført med godkjente produkter	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er benyttet klassifiserte løsninger der avløpsrør føres gjennom brannceller eller seksjonerte konstruksjoner	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Vann og bortledning			
Det er benyttet lufterør ført gjennom tak	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er benyttet selvrensende avløpsrør eller det er mulighet for å kunne rense de	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er benyttet avløp til enhver vanntilførsel	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Det skal være minst mulig spredning ved evt. vannlekkasje	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon			
Ta bilde!	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:07*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Ferdig-kontroll av avløpsanlegg

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	**Type:**	**Kommentarer:**	**OK IR**	**Avvik Vedl. nr.:**
Ferdig-kontroll				
Det skal være mulig å kunne vedlikeholde og skifte rør		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Rørene skal kunne avlede avløpsmengdene tilfredstillende uten støy, tilbakeslag og trykkforskjeller		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Arbeidet er gjort forskriftsmessig		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Gulvsluker er åpne og skjøter er tette		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Kontroller at hele anlegget fungerer tilfredstillende		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger				
Andre opplysninger		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon				
Ta bilde!		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Før oppstart

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	**Type:**	**Kommentarer:**	**OK IR**	**Avvik Vedl. nr.:**
Tegninger og tillatelser				
Tegninger er utarbeidet, siste utgave og er på byggeplass *SAK10 §12-4 bokstav a,b,c*		*Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Tillatelser fra offentlige etater er kontrollert og med på byggeplass		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Klargjøring av byggeplass				
Fremkomst til huset er klargjort		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Klargjort byggestrøm *Byggforsk 503.430*		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Klargjort vanntilførsel		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Arbeidsbrakke oppsatt med tilfredstillende toalettforhold		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Klargjort for stilas		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Etablert plan for avfallsrutiner		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
System for mottak av byggevarer		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Materialer er riktig beskyttet mot sollys/nedbør		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger				
Andre opplysninger		*Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Sanitærinstallasjon

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Generelt			
Det er montert innvendig hovedstoppeventil med spesifisering av type og ankomst. *Byggforsk 361.215*	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:09*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tatt hensyn til lydmessige forhold.	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
De nødvendige branntekniske krav er tatt hensyn til.	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tatt hensyn til plassering av varmtvannstank i forhold til byggets sanitær installasjoner	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tatt hensyn til utbyggingsmuligheter	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Trykkprøving	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger			
Andre opplysninger	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon			
Ta bilde!	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Ferdig-kontroll av vannforsyning

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	**Kommentarer:**	**OK IR**	**Avvik Vedl. nr.:**
Ferdig-kontroll			
Systemet er tett *Byggforsk 62.450*	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Systemet er uten støy, trykkstøt og temperaturpulsering	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Systemet tåler innvendig og utvendig belastning	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er tilstrekkelig kapasitet og trykk til å føre frem vannmengder	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Sanitær og armaturer fungerer tilfredstillende	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Kontroller at hele anlegget fungerer tilfredstillende	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger			
Andre opplysninger	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Bildeokumentasjon			
Ta bilde!	*Kontrollert av: Tomas Vascila 26.07.21 10:08*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosjektnr: 90
Prosjektnavn:
Arnebråtveien 53, 0771, Oslo
Gnr/Bnr: 27/1176

Sjekkliste
Våtrom

KATEGORIVALG

Type Rørlegger

Kommentarer til listen:

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Type:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Før oppstart				
Foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag før arbeidet starter og foreligger siste reviderte tegnigner på arbeidsplass *SAK10 §12-4 bokstav a,b,c*		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Vegger				
Alt utstyr/ innredning har godt feste i veggen.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er isolert rundt rørene i veggen.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Gulv				
På store bad er det montert flere sluker.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☑ IR	☐ Avvik
Sluk er plassert riktig iht tegning *Tegninger*		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Produkter				
Det er benyttet godkjente produkter		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Dokumentasjon på benyttede produkter oppbevares		*Tomas Vascila 26.07.21 10:10*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Generelt				
Alt utstyr/ innredning er forskriftsmessig montert og i vater		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er inspeksjonsluke til sluk ved innstøpt badekar.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Vann og avløp				
Avløpsrør er tilgjengelig for inspeksjon.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Det er benyttet minst mulig rørføringer gjennom gulvet.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Avløpet er plassert riktig i forhold til innredning.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Evt. lekkasjer skal kunne oppdages raskt.		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Sluttkontroll				

Er arbeidsplassen ryddet før den blir forlatt		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik
Andre opplysninger				
Andre opplysninger		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☐ OK ☑ IR	☐ Avvik
Bildedokumentasjon				
Ta bilde!		*Tomas Vascila 26.07.21 10:11*	☑ OK ☐ IR	☐ Avvik

Bilder



Filnavn: F6CC5B7C-628A-4A3B-AE04-4BB0ED189D3A.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



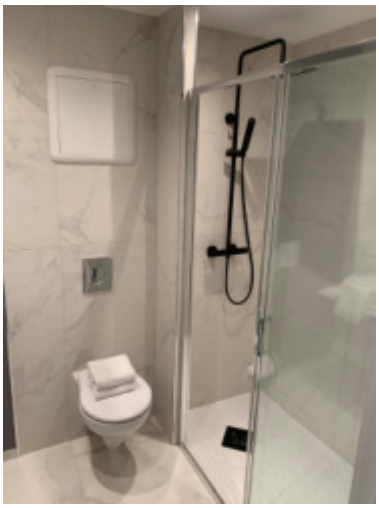
Filnavn: 995201EB-8EE1-4FBB-AB9B-DC4A0E535D7E.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 1C9A2119-4725-44F8-A7AE-FF9485C944BA.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 5572039C-AC8F-4E67-8268-B8C96AF33FFC.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



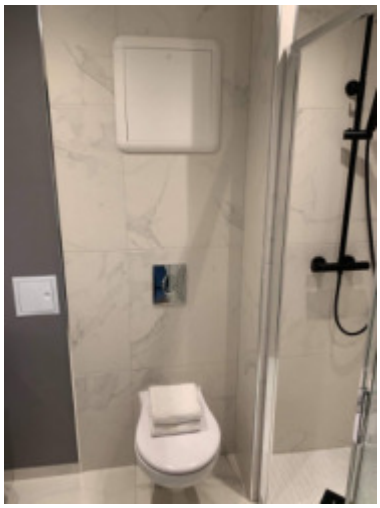
Filnavn: 0B759F5C-D6A3-4736-86DF-2244B165BB03.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



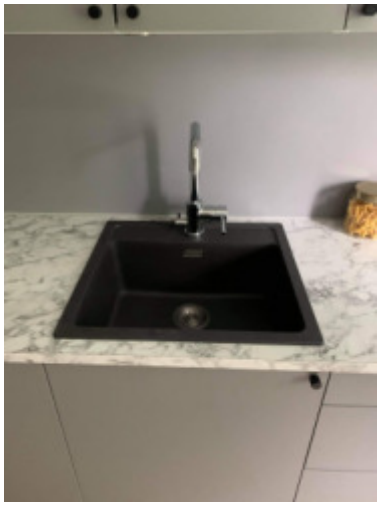
Filnavn: F394FBFE-54A6-48D3-9746-5E454BE605C0.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



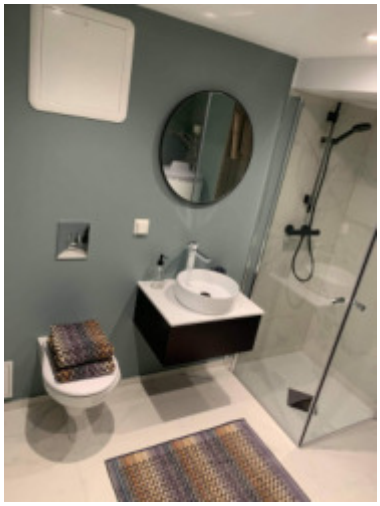
Filnavn: 1023E7AC-D9D6-4D77-9AE4-EA0FD3DF70ED.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 156ABAFC-9546-444E-8930-D5E5A26F140E.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 322CB9C2-1BC3-4251-987E-7F461F8170D8.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



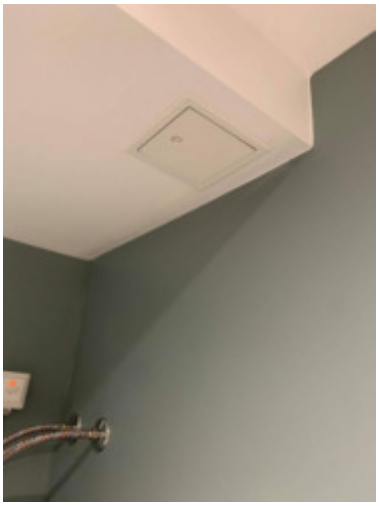
Filnavn: B56C8996-11FC-4A15-9E4A-391EBF68EF34.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 2D621876-CBF9-4230-8CCC-185AC8C5327A.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 8EC460FA-0985-499D-A2A0-B7178AE3E501.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 97F29E07-67AF-4807-9C1A-0E9AE583C26F.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 3BE93030-FD6E-4357-8C21-5CF1F7818C21.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: CABEBAB3-6686-4B09-8515-6EEE0980B5B7.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: ABCF6A69-8D3F-4B63-9CC8-D456D5354991.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 636CA327-A2D6-4FCC-AD82-0129DB746BE9.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 0DC3C4CF-2F7D-4E2A-A003-9387EF7FEC67.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 4C72ACB5-F66B-4B04-8F77-F6B5E15B6D2D.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 8C5E4D11-7C3F-4B91-B2D0-F6794284AF6F.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: C947896A-3125-4CE0-BB0F-890F95EE779D.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 8679135B-AECF-454F-BF82-1D0AB8B41F1E.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: D816BB5A-A9F7-431D-B16E-9B94C3A017B5.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



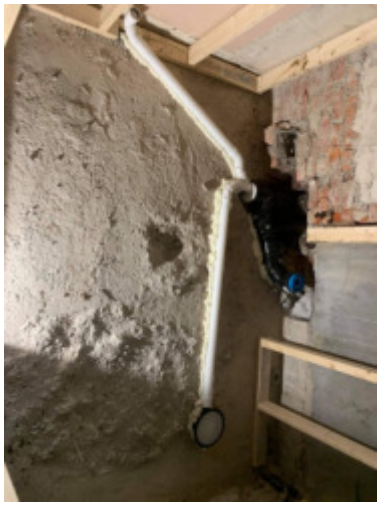
Filnavn: 24789CC6-65DC-42CF-BEFD-82D9C52CCBAF.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 29571C39-885C-41A5-8C30-DD7A1A0FC06B.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18



Filnavn: 0E2A3287-5501-4E71-B08E-4FA39C97FDC4.jpeg

Lastet opp av: *Tomas Vascila*
26.07.2021 10:18

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslororteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for
Bedriftens organisasjonsplan- Oslo Rørteknikk AS

Revisjon: 3

Sist endret av: Tomas Vascila - 25.01.21

Godkjent av: Tomas Vascila - 25.01.21

Kartlagt risiko / Identified risk

Tydelig organisasjonsstruktur nødvendig

Hensikt / Purpose

Til enhver tid ha en overordnet organisasjonsplan i foretaket som viser struktur, ansvar og myndighetsfordeling.

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Øverste leder i foretaket- Tomas Vascila

Myndighet / Authority

SAK 10 §10-1 annet ledd bokstav f

Beskrivelse / Description

Vi har til enhver tid en oppdatert organisasjonsplan tilgjengelig i bedriften som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder ansvars- og myndighetsfordeling.

I organisasjonsplanen skal det framkomme fullt navn, tittel og utdanning. Planen skal vise strukturen i foretaket fra øverste ansvar og nedover.

Organisasjonskartet lagres i www.kvalitetskontroll.no og oppdateres ved endringer.

Å lage dokumentasjonen vi legger organisasjonsplanen til hvert prosjekt

Verne- og sikringsutstyr / Personal Protective Equipment (PPE)

Organisasjonskartet finnes på www.kvalitetskontroll.no:
Bedrift/Min bedrift/Organisasjonskart

Revisjoner / Revisions

0: 18.01.19 | **1**: 21.01.20 | **2**: 22.01.21

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for Dokumenthåndtering i prosjekt- Oslo Rørteknikk AS

Revisjon: 3

Sist endret av: Tomas Vascila - 25.01.21

Godkjent av: Tomas Vascila - 25.01.21

Kartlagt risiko / Identified risk

Revisjoner og endringer blir fanget opp og kommunisert videre

Hensikt / Purpose

Prosedyre for hvordan bedriften oppdaterer, videreformidler og arkiverer endringer i prosjekt

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Prosjektledelse- Tomas Vascila

Myndighet / Authority

SAK 10 § 10-1 annet ledd, bokstav e

Beskrivelse / Description

Ved oppstart blir det opprettet prosjektdokumentasjon tilpasset tiltaket og foretakets ansvarsområder(se prosedyre for prosjektorganisering). Tilrettelagt dokumentasjon registreres iht prosedyre for utførelse av egenkontroll.

Det er i byggeherrens forretningsrutiner(bok 0) gitt spesifikke rutiner for hvordan kommunikasjon mellom partene på byggeplassen skal foregå, samt hvordan endringer, tegninger og revisjoner skal kommuniseres.

I prosjekter hvor det er etablert web-Hotell skal dette benyttes for distribuering av tegninger.
Prosjektleder/anleggsleder eller formann er ansvarlig for eventuelt å bestille tegninger dersom dette ikke sendes ut automatisk. Tegninger i papirformat mottatt på hovedkontor eller anleggskontor skal straks videreformidles til utførende. Gamle revisjoner skal inndras og ett eksemplar arkiveres(gjelder ikke når det er Web-hotell) som utgått, resten makuleres/kastes. Ansvarlig for dette er anleggsleder og eventuelt formann/bas.

Det blir holdt byggemøter hver 14 dag hvor HMS, endringer/avvik og fremdrift blir gjennomgått.

Daglig kommunikasjon relatert til prosjekt skal i hovedsak videreformidles over e-post. Sentrale e-poster lagres under prosjektfiler i styringssystemet. Viktig at e-poster merkes tydelig med prosjekt og hva det gjelder, dette for enkelt å kunne søke frem dokumentene igjen. All prosjektdokumentasjon oppbevares i minimum 5 år etter det er gitt ferdigattest. Dokumentasjonen lagres i styringssystemets database. Systemleverandør garanterer for daglige backupløsninger, slik at dokumentasjon ligger trygt og kan hentes frem ved behov.

Verne- og sikringsutstyr / Personal Protective Equipment (PPE)

- Prosedyre for prosjektorganisering
- Prosedyre for utførelse av egenkontroll
- Prosedyre for avviksregistrering
- Prosedyre for avviksbehandling

Revisjoner / Revisions

0: 18.01.19 | **1**: 21.01.20 | **2**: 22.01.21

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslorørteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for
Ansvarlig prosjekterende- Oslo Rørteknikk AS

Revisjon: 0

Opprettet av: Tomas Vascila - 26.01.21

Hensikt / Purpose

Oversikt over ansvarsområder ansvarlig prosjekterende

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Ansvarlig prosjekterende prosjekt-Tomas Vascila

Myndighet / Authority

SAK 10 § 10-1 annet ledd bokstav a og b
PBL § 23-5
SAK 10§ 12-3

Beskrivelse / Description

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-5 har ansvarlig prosjekterende ansvar for:

KVALITETSSIKRING - iht. bokstav a i SAK10 §12-3

Prosjekteringen er kvalitetssikret og dokumentert i henhold til byggteknisk forskrift kapittel 2 og er tilstrekkelig grunnlag for utførelsen, samt at det foreligger produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk dersom prosjekterende står for valg av produkt. Prosjekteringsgrunnlaget skal være godt nok til at utførende ikke må foreta prosjektering selv.

SITUASJONSPLAN - iht. bokstav b i SAK10 §12-3

Dersom avklart med byggherren/tiltakshaver utarbeider vi situasjonsplan. Hent ut kartgrunnlag fra kommunen, og gi tiltaket korrekt plassering på bakgrunn av dette. Se egen sjekkliste for utarbeidelse av situasjonsplan og krav til dette.

AVFALLSPLAN og MILJØSANERING - iht. bokstav c i SAK10 §12-3

Vi er ansvarlig for at det blir utarbeidet nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse der det stilles krav om dette.

SIKRINGSTILTAK - iht. bokstav d i SAK10 §12-3

Tiltakshaver og ansvarlig søker skal varsles dersom prosjektering utløser behov for nødvendige sikringstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-2, samt foreta slik prosjektering. Høydeforskjeller og brann særlig viktig.

KOORDINERING AV GRENSESNITT - iht. bokstav e i SAK10 §12-3

Vi har ansvar for å koordinere prosjekteringsoppgavene våre opp mot andre prosjekterende selskaper. Det opprettes dialog med andre prosjekterende selskaper for å sikre en felles forståelse for grensesnitt, og hvor det enes om hva som skal formidles til utførende.

ANSVAR OG SAMSVARSERKLÆRING - iht. bokstav f i SAK10 §12-3

Sammen med produksjonsunderlaget iht. kontraktsforholdet skal vi erklære ansvar, med tilhørende samsvarserklæring når oppgaven er avsluttet. Samsvarserklæring sendes ansvarlig søker først når vi mener at

produksjonsunderlaget er fullstendig.

BRUK AV UNDERLEVERANDØR - iht. bokstav g i SAK10 §12-3

Dersom vi beslutter å bruke underleverandører/konsulenter i prosjekter til å prosjekterer deler av løsningen, skal disse kvalitetsjekkes iht våre egne rutiner for kvalitetssjekk og styring av underentreprenører.

ENDRINGER I PROSJEKT - iht. bokstav h i SAK10 §12-3

Vi varsler ansvarlig søker dersom valgte løsninger medfører endringer som kan medføre søknadsplikt. Ansvarlig søker skal varsles muntlig og skriftlig, og dokumentasjon på kommunikasjonen oppbevares.

FDVU DOKUMENTASJON - iht. bokstav i i SAK10 §12-3

Vi skal utarbeide og sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold med hjemmel i byggteknisk forskrift kapittel 4 innenfor ansvarsområdet, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

EKSTERN AVVIKSHÅNDTERING - iht. bokstav j i SAK10 §12-3

Vi er ansvarlig for å håndtere og fortrinnsvis lukke avvik som dukker opp underveis i prosjekter, da særlig fra ansvarlig kontrollerende. Vi skal først og fremst vertifisere at løsningen vi har valgt oppfyller regelverket, og om nødvendig omprosjektere.

Verne- og sikringsutstyr — Personal Protective Equipment (PPE)

Sjekkliste Ansvarlig prosjekterendes ansvar

Revisjoner — Revisions

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslororteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for
Avviksbehandling- Oslo Røreteknikk AS

Revisjon: 0

Opprettet av: Tomas Vascila - 26.01.21

Hensikt / Purpose

Avvik som oppdages under den løpende drift, hendelser, øvelser og ved internkontrollrunder, skal korrigeres, rapporteres og forebygges, slik at bedriften tar lærdom av det.

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Daglig Leder eller Bedriftens HMS-ansvarlig- Tomas Vascila

Myndighet / Authority

Sak 10 § 10-1 annet ledd bokstav d

Beskrivelse / Description

Klassifisering av avvik

Kvalitetsavvik:
Små avvik som oppdages gjennom egen kvalitetssikring kan lukkes fortløpende.

Ved store avvik eller avvik som oppdages ved tilsyn eller uavhengig kontroll skal bedriftens rutiner gjennomgås for å kartlegge om det er mangelfulle rutiner eller om det er etablerte rutiner som ikke ble overholdt.

HMS-avvik:
Om avviket er relatert til HMS skal konsekvensen av avviket vurderes:

Ikke relevant - Ingen skader i det hele tatt
Ubetydelig - Minimal skade på helse
Liten - Kortsiktige skader, av så liten karakter at personen fremdeles er i arbeid
Moderat - Mer alvorlige skader, med fare for livsvarige permanente skader
Store - Skadet for livet eller dødsfall på en person.
Enorm - Hendelser som medfører dødsfall på flere personer.

Behandling av avvik

Det skal settes en dato for utbedring av avviket og lages en beskrivelse av hvilke forebyggende tiltak som er gjort for å hindre gjentagelse(eks. endret rutine eller sjekkliste). Avviket lukkes og aktuelle involverte varsles. Alle registrerte avvik kan til enhver tid hentes opp og analyseres under avviksregisteret i styringssystemet.

Hvis det oppdages avvik, fikser vi det umiddelbart, erstatter det med godkjent materiale eller lager alt med nytt

Revisjoner / Revisions

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslororteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for
Prosjektorganisering- Oslo Rørteknikk AS

Revisjon: 0

Opprettet av: Tomas Vascila - 26.01.21

Hensikt / Purpose

Sikre at alle oppgavene i et tiltak/prosjekt løses på kvalifisert måte og at det kan fremlegges dokumentasjon på dette i senere tid.

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Daglig Leder
Prosjektleder
Tomas Vascila

Myndighet / Authority

SAK 10 § 10-1 annet ledd bokstav b

Beskrivelse / Description

Gjennomgang av prosjektorganisering gjøres ved prosjektstart på følgende måte:

- Prosjektmaterialet, entrepriseform og ansvarsretter gjennomgåes.

- Kartlegging av hva bedriften selv kan løse med egen ressurser og hva bedriften må skaffe ekstern hjelp til å gjennomføre.

- Vurdering av eventuelle underentreprenører(se egen prosedyre for kvalitetsjekk og styring av underentreprenører) og intern godkjenning av disse.

- Utarbeide organisasjonsplan for prosjektet

- Opprette aktuelle og nødvendige kontrakter med underentreprenører/rådgiver

- avklare ansvarsforhold og opprette SHA-plan for prosjektet (dersom foretaket har overordnet ansvar iht. Byggeherreforskriften).

Ved prosjektopprettelse:

Når alle overnevnte forhold er avklart opprettes prosjektdokumentasjon på følgende måte;

1. Opprette prosjekt i styringssystemet på www.kvalitetskontroll.no

2. Det velges ut sjekklister for kvalitetsjekk av prosjektet iht bedriftens rolle for prosjekterende og utførende. Sørg for at det velges sjekklister for kritiske punkt i prosjektet.

3. Tilpass sjekklister til prosjektet. Sørg for at sjekklistene inneholder henvisning til produksjons-underlag, og at dette kommer klart frem i sjekklistene.

4. Tilpass Hms-dokumenter til prosjektet.

5. Gi tilgang til ansatte som skal involveres i prosjektet.

Dokumentasjon/huskeliste:

- Organisasjonsplan for prosjektet
- Kvalitetsjekk av underentreprenører
- Kvalitetssikring av egen utførelse
- Hva foretaket utfører med egne ressurser

SAK 10:
§ 12-2 ansvarlig søker
§ 12-3 ansvarlig prosjekterende
§ 12-4 ansvarlig utførende
§ 12-5 ansvarlig kontrollerende)

Revisjoner **Revisions**

OSLO RØRTEKNIKK AS
Maridalsveien 144c
0461 OSLO
oslororteknikk@gmail.com
Mobil: 48400670

Prosedyre for
Ansvar ved utførelse- Oslo Rørteknikk AS

Revisjon: 8

Sist endret av: Tomas Vascila - 03.02.21

Godkjent av: Tomas Vascila - 03.02.21

Kartlagt risiko / Identified risk

Ansvarlig utførendes ansvarsområder SAK 10

Hensikt / Purpose

Oversikt over ansvarlig utførendes ansvarsområder iht SAK 10

Ansvarlig/omfang / Responsible/scope

Prosjektledelse Tomas Vascila

Myndighet / Authority

SAK 10 § 10-1 annet ledd bokstav a og b
PBL § 23-6
SAK 10§ 12-4

Beskrivelse / Description

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-6 har vi som ansvarlig utførende ansvar for:

KVALITETSSIKRING I SAMSVAR MED PRODUKSJONSUNDERLAG iht. bokstav a SAK 10§ 12-4

Vi kvalitetssikrer utførelsen ved å benytte sjekklister, billeddokumentasjon og avvikssystem. Vi sikrer at kvalitetssikringen er i samsvar med produksjonsunderlag ved å henvise til siste reviderte tegning i utførende sjekklister og ved å inndra gamle revisjoner.

KORREKT PLASSERING AV TILTAK iht. bokstav b SAK 10§ 12-4

Vi benytter godkjent oppmålingsfirma til plassering av tiltak for å sikre at tiltaket plasseres korrekt i henhold til situasjonsplanen

VALG AV PRODUKT/BYGGEVARE iht. bokstav c SAK 10§ 12-4

Der vi går til innkjøp av produkt, kontrollerer vi produsentens deklarasjon. Nødvendig produktdokumentasjon og anvisninger gjøres tilgjengelig for utførende på byggeplass og for evt. tilsyn.

FØLGE OPP AVFALLSPLAN iht. bokstav d SAK 10§ 12-4

Vi bidrar til og følge opp avfallsplan og gjennomfører miljøsanering der det kreves. Vi innhenter og tar vare på dokumentasjon for faktisk disponering av avfall, og utarbeider sluttrapport for avfallshåndtering.

PROSJEKTERTE SIKRINGSTILTAK iht. bokstav e SAK 10§ 12-4

Vi gjennomfører alltid prosjekterte sikringstiltak. Dersom vi oppdager behov for sikringstiltak som ikke er prosjektert, melder vi straks fra til ansvarlig søker via mail. Vi starter ikke arbeidet før kravet er ivaretatt.

KOORDINERE GRENSESNITT MOT ANDRE ANSVARLIG UTFØRENDE iht. iht. bokstav f SAK 10§ 12-4

Vi har dialog med andre ansvarlig utførende for å sikre at tverrfaglighet blir ivaretatt gjennom kvalitetssikringen.

MANGELFULL PROSJEKTERING iht. bokstav g SAK 10§ 12-4

Dersom vi oppdager mangelfull prosjektering blir avvik meldt til ansvarlig søker. Ved alvorlige mangler stanses arbeidet i påvente av ny tilbakemelding fra ansvarlig søker. Ved åpenbare feil som ikke blir rettet, melder vi fra til kommunen.

GJENNOMFØRINGSPLAN iht. bokstav h SAK 10§ 12-4

Vi leverer grunnlag for gjennomføringsplan for vår del av tiltaket, samt vi tilrettelegger for eventuell kontroll innenfor vårt ansvarsområde, herunder utarbeider samsvarserklæring ved avsluttet utførelse, og foreslår for ansvarlig søker tidspunkt for ferdigstillelse av gjenstående arbeider som grunnlag for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjonen er tilgjengelig for evt. kontroll i prosjektmappen i Kvalitetskontroll.

UNDERENTREPRENØR iht. bokstav i SAK 10§ 12-4

Viser til prosedyren "Kvalitetssjekk og styring av underentreprenør" som forklarer hvordan vi kvalitetssjekker og styrer UE i prosjekt.

ENDRING I ANSVAR/SØKNADSPLIKT iht. bokstav j SAK 10§ 12-4

Endringer i ansvarsforhold blir meldt fra om i byggemøter og på mail til ansvarlig søker. I saker der endringer kan medføre søknadsplikt, blir arbeidet stanset til saken er avklart.

FDVU iht. bokstav k SAK 10§ 12-4

All FDVU-dokumentasjon innenfor vårt ansvarsområde samles og overleveres elektronisk til ansvarlig søker.

AVVIK VED KONTROLL iht. bokstav l SAK 10§ 12-4

Avvik oppdaget av kontrollerende skal enten:

1) Vertifiseres og melde tilbake til ansvarlig kontrollerende at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Eller:

2) Avviket registreres i Kvalitetskontroll sitt avvikssystem, behandles, lukkes og oversendes ansvarlig kontrollerende.

Endret ved forskrifter 30 juni 2010 nr. 1041 (i kraft 1 juli 2010), 9 des 2011 nr. 1324 (i kraft 1 jan 2012), 8 nov 2012 nr. 1060 (i kraft 1 jan 2013).

Verne- og sikringsutstyr **Personal Protective Equipment (PPE)**

Sjekkliste Ansvar ved utførelse

Revisjoner **Revisions**

0: 18.01.19 | **1**: 21.01.20 | **2**: 22.01.21 | **3**: 22.01.21 | **4**: 22.01.21 | **5**: 25.01.21 | **6**: 25.01.21 | **7**: 26.01.21

SAMSVARSERKLÆRING

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Nor Elektro AS	Firma/Navn:	Teamtømrer AS
Kontaktperson:	Sergej Kolesnikov	Kontaktperson:	
Adresse:	Tjonerudveien 4	Adresse:	Vestvollveien 34B
Postnr/Sted:	0982 Oslo	Postnr/Sted:	2019 SKEDSMOKORSET
Telefon:	41391020	Telefon:	47672280
E-post:	post@norelektro.no	E-post:	teamtomrer@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	291	Kundenummer:	10167
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Teamtømrer AS		
Adresse:	Arnebråtyveien 53		
Postnr/Sted:	0771 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT230
Arbeidsbeskrivelse:	sikrigsskap: OV,overspenningsvern,1kurs 25a,stk kurs15a,1stk kurs 10a,1kurs 13a Kjøkken: 3kurs 15a,1stk kurs 25a,komfyrvakt,3stikk i benk,lyspunkt/bryter,lys under overskap med dimmer Entre: 2stk.lyspunkt/bryter Spisestue:lyspunkt/bryter,stikk, Stue:downlight, dimmer,stikk 2.etg: Soverom1: lyspunkt,bryterr,stikk Soverom2: lyspunkt,bryter,stikk Soverom3: lyspunkt,bryter,stikk Bad: downlight,dimmer,varmekabel,termostat,lys i speil,stikk,vifte Korridor: lyspunkt,bryter,stikk Trapp: 2stk lyspunkt/dimmere Kjeller: Kjellerstue: downlight,dimmere,2stk vegglaper,lyspunkt,dimmere,stikk Kontor: 2.stk vegglamper/dimmere,lyspunnkt/bryter,stikk Korridor: lyspunkt/bruter,stikk Vaskerom: vaskemaskin,tørk,v.v.b, varmekabel/termostat,downlight,dimmere,lyspunkt i speil
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Samdin Salimi
Dato:	2021-07-01
Signatur:	Elektronisk signert av Samdin Salimi. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

RISIKOVURDERING

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Nor Elektro AS	Firma/Navn:	Teamtømrer AS
Kontaktperson:	Sergej Kolesnikov	Kontaktperson:	
Adresse:	Tjonerudveien 4	Adresse:	Vestvollveien 34B
Postnr/Sted:	0982 Oslo	Postnr/Sted:	2019 SKEDSMOKORSET
Telefon:	41391020	Telefon:	47672280
E-post:	post@norelektro.no	E-post:	teamtomrer@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	291	Kundenummer:	10167

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Teamtømrer AS
Adresse:	Arnebråtyveien 53
Postnr/Sted:	0771 Oslo

Anlegg - kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Bolighus
NEK 400: 2018	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐	☒	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒	☐	☐	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☒	☐	☐	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☐	☐	☒	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☐	☐	☒	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☐	☒	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☐	☐	☒	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☐	☒	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Samdin Salimi	Navn:	
Dato:	2021-07-01	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Samdin Salimi. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

SLUTTKONTROLL

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Nor Elektro AS	Firma/Navn:	Teamtømrer AS
Kontaktperson:	Sergej Kolesnikov	Kontaktperson:	
Adresse:	Tjonerudveien 4	Adresse:	Vestvollveien 34B
Postnr/Sted:	0982 Oslo	Postnr/Sted:	2019 SKEDSMOKORSET
Telefon:	41391020	Telefon:	47672280
E-post:	post@norelektro.no	E-post:	teamtomrer@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	291	Kundenummer:	10167

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Teamtømrer AS
Adresse:	Arnebråtyveien 53
Postnr/Sted:	0771 Oslo

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	30ma
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	Varmekabel
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒	☐	☐	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,12 Ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	>487
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling 16,8ma 23ms
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☒	☐	Kabellengde under 40m
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☐	☐	☒	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
sikrigsskap: OV,overspenningsvern,1kurs 25a,stk kurs15a,1stk kurs 10a,1kurs 13a Kjøkken: 3kurs 15a,1stk kurs 25a,komfyrvakt,3stikk i benk,lyspunkt/bryter,lys under overskap med dimmer Entre: 2stk.lyspunkt/bryter Spisestue:lyspunkt/bryter,stikk, Stue:downlight, dimmer,stikk 2.etg: Soverom1: lyspunkt,bryterr,stikk Soverom2: lyspunkt,bryter,stikk Soverom3: lyspunkt,bryter,stikk Bad: downlight,dimmer,varmekabel,termostat,lys i speil,stikk,vifte Korridor: lyspunkt,bryter,stikk Trapp: 2stk lyspunkt/dimmere Kjeller: Kjellerstue: downlight,dimmere,2stk vegglaper,lyspunkt,dimmere,stikk Kontor: 2.stk vegglamper/dimmere,lyspunnkt/bryter,stikk Korridor: lyspunkt/bruter,stikk Vaskerom: vaskemaskin,tørk,v.v.b, varmekabel/termostat,downlight,dimmere,lyspunkt i speil

Kontrollert av	
Navn:	Samdin Salimi
Dato:	2021-07-01
Signatur:	Elektronisk signert av Samdin Salimi. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

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:
Arnebråtveien 53C
Gnr. 27 Bnr. 1176 Snr. 33 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0066

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10
E-post: hammersland@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