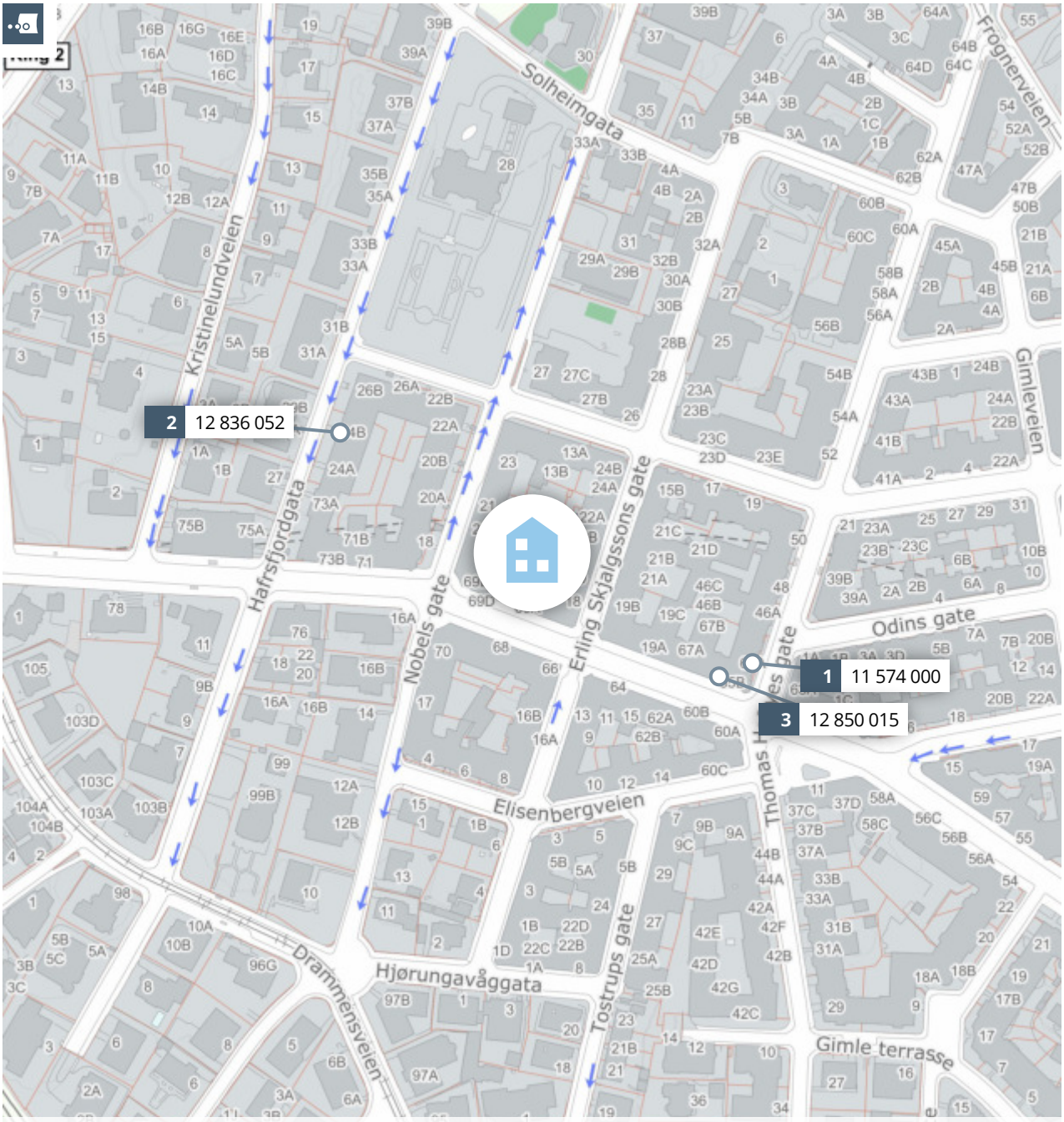
ERLING SKJALGSSONS GATE 20B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleroppl.
Årsmøte og vedtekter
Nedbetalingsplan lån
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Ferdigattest loft
Ferdigattest balkong
Ekspedisjonsdok.
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ERLING SKJALGSSONS GATE 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.12.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erling Skjalgssons gate 20 B, 0267 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 212 BNR 276 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 5

Verdivurdert til

10 790 000

211 762	11 001 762	107 843
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	102 m²
BRA	113 m²
Byggeår	1900

Fellesutgifter	4 464
Formue	20 724
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bygdøy allé 65 A 92 m² 1899 5. etg 2 sov	11.03.2024	10 450 000	**11 450 000**	124 000	11 574 000	**125 804**
2 Hafrsfjordgata 24 B 113 m² 1931 4. etg 3 sov	17.10.2024	12 800 000	**12 800 000**	36 052	12 836 052	**113 593**
3 Bygdøy allé 65 B 119 m² 1899 4. etg 2 sov	31.10.2024	12 900 000	**12 700 000**	150 015	12 850 015	**107 983**

Beliggenhet
Erling Skjalgssons gate ligger sentralt til i hjertet av Frogner, et av Oslos mest ettertraktede og elegante boligområder.

Gaten er preget av vakre bygårder og en harmonisk atmosfære, omringet av det beste hovedstaden har å by på. Her kombineres klassisk sjarm med en moderne og urban livsstil.

Område og fasiliteter
Frogner er kjent for sin eksklusivitet, med et bredt spekter av servicetilbud rett utenfor døren. Langs nærliggende Bygdøy allé og i området rundt finner du populære kaféer som Kaffebrenneriet og Baker Hansen, samt anerkjente restauranter som Feinschmecker og Jewel of India. Frogner har også et rikt utvalg av spesialbutikker, delikatesseforretninger og dagligvarebutikker som Coop Mega og Meny.

Bogstadveien er en av Oslos mest ikoniske handlegater, og et naturlig knutepunkt for shopping og byliv. Ligger i hjertet av Majorstuen, tilbyr gaten en harmonisk blanding av moderne butikker, tradisjonelle forretninger, og koselige kafeer. Gaten er kjent for sitt brede utvalg av butikker som spenner fra eksklusive merkevarer og nisjebutikker til kjente kjedebutikker.

For kulturinteresserte er det kort vei til Frogner kino, samt kunstgallerier og designbutikker som speiler områdets sofistikerte preg.

Kollektivtilbud
Erling Skjalgssons gate er svært godt tilknyttet kollektivtrafikken. Trikkelinjene 12 og 13 går hyppig gjennom området, med stopp bare få minutters gange unna. Busslinjer fra Frogner eller Skøyen tar deg effektivt videre til andre bydeler, og Skøyen togstasjon, som ligger i gangavstand, gir enkel tilgang til regiontog og Flytoget.

Nærhet til parker og rekreasjon
Gaten ligger få minutters spasertur fra ikoniske Frognerparken, en av byens største grøntområder, kjent for Vigelandsanlegget og flotte tur- og joggemuligheter. For de som ønsker mer naturopplevelse, er det også kort vei til Bygdøy, med sine strender, skogsområder og

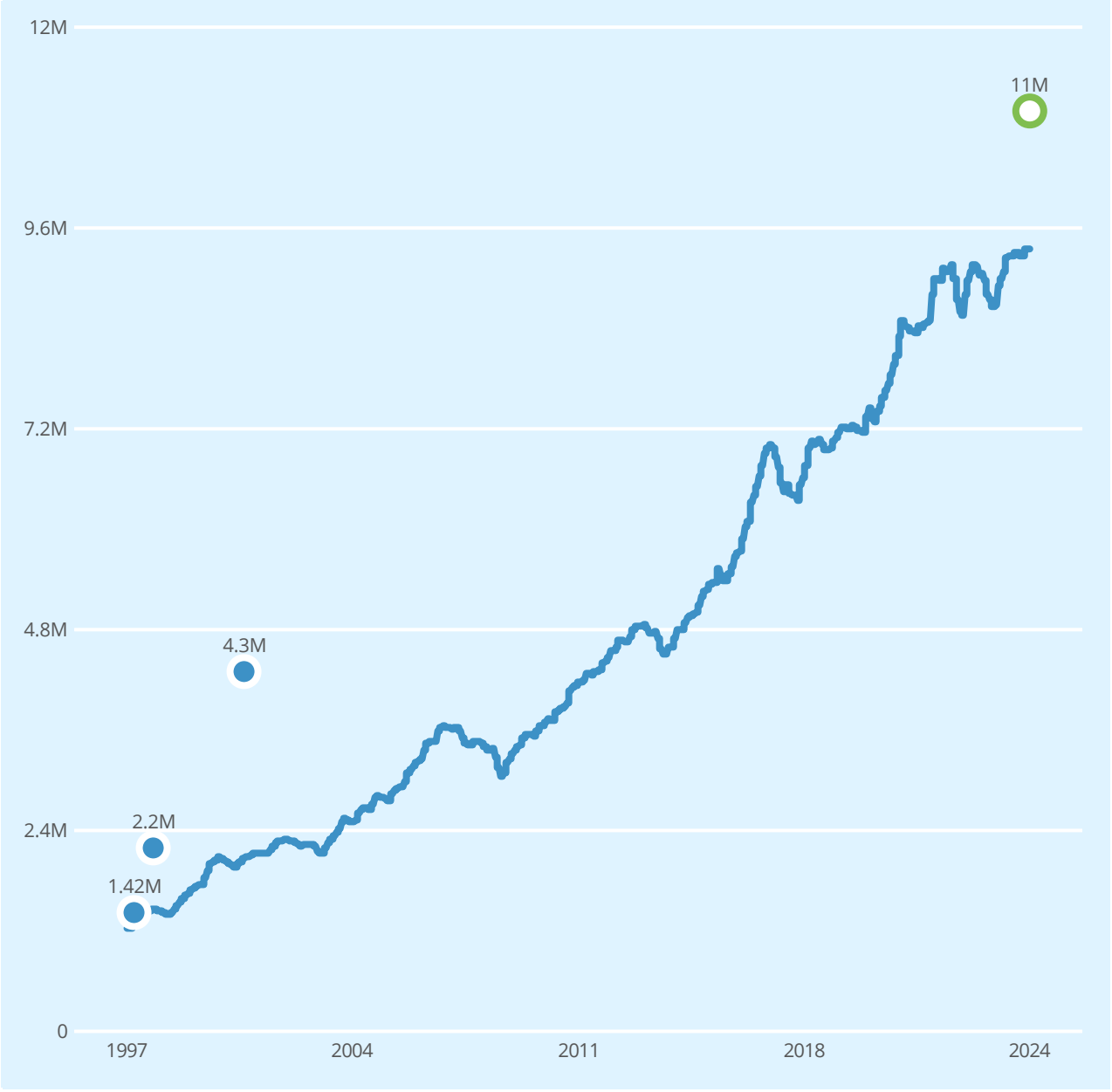
flotte sykkelstier.

Nærhet til utdanningsinstitusjoner
Fra Erling Skjalgssons gate er det enkelt å nå flere av Oslos ledende utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo (Blindern), OsloMet og Høyskolen Kristiania ligger kun en kort trikketur unna, og det er rask tilgang til BI på Nydalen via kollektivtransport. Området har også flere gode barne- og ungdomsskoler, samt internasjonale skoler som ligger innen rekkevidde for familier.

Innhold
Boligen ligger i byggets 2. etasje og inkluderer: entré/gang, stue, kjøkken spisestue/soverom, to soverom og bad. Boligen har også en luftig balkong og disponerer stor kjellerbod.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2011	07.10.2011	11.01.2012	4 390 000	4 300 000	1 932	4 301 932	1
18.10.2000		18.10.2000	-	2 200 000	-	2 200 000	
17.06.1998		17.06.1998	-	1 420 000	-	1 420 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har fått balkong.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

14.5M
14.1M
13.7M
13 455 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

12.1M
11.8M
11.5M
11 214 000 Prisantydning i snitt
10 925 000 Salgspris i snitt
10.6M
10.3M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

121 500 FROGNER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

117 199 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

107 843 Erling Skjalgssons gate 20 B Totalpris 11 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Erling Skjalgssons gate 20 B, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 276, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 25.11.2024 **Rapportdato:** 13.12.2024 **Oppdragsnr.:** 15383-2077 **Referansenummer:** VI6188

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset og malt.
Oppussing av fasade ble utført i 2021.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.
Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer fra byggeår- 1+1 lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

Branndør til baktrapp.
2 lags isolerglass i 2 fløyet dør til balkong.
Balkong fra 2014 ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,0 meter.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater: parkettgulv, tregulv
Veggflater: malte flater, panel, brystningspanel.
Innvendige tak: panel, malte flater og stukatur.
Takhøyde i stue- 3,04 meter.

Downlights på kjøkken og bad.

Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskiller isolert med stubbloftsleire.
Det er foretatt radonmåling i leiligheten og verdier ligger under tiltaksgrensen- se egenerklæring.
Se årsrapport vedrørende radon tiltak i kjeller.

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue.
Innsatspeis i spisestue/soverom.
Pipeløp rehabilitert i de senere år.

Innvendig har boligen malte fyllingsdør.
Dør til et soverom med glass.
Nyere 2 fløyet fyllingsdør til spisestue.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Ildsteder.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet ble noe oppgradert med nye gulvfliser og varmekabler i 2009.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderom med wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med skyvedør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Gå til side

KJØKKEN

Glatt laminat kjøkkeninnredning fra 2006, heltre benkeplate, mosaikk fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt porselen kum, integrert komfyr (defekt fjær på dør) og platetopp.
Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.
Stoppekran under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert over himling på bad- ikke besiktiget.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2023.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

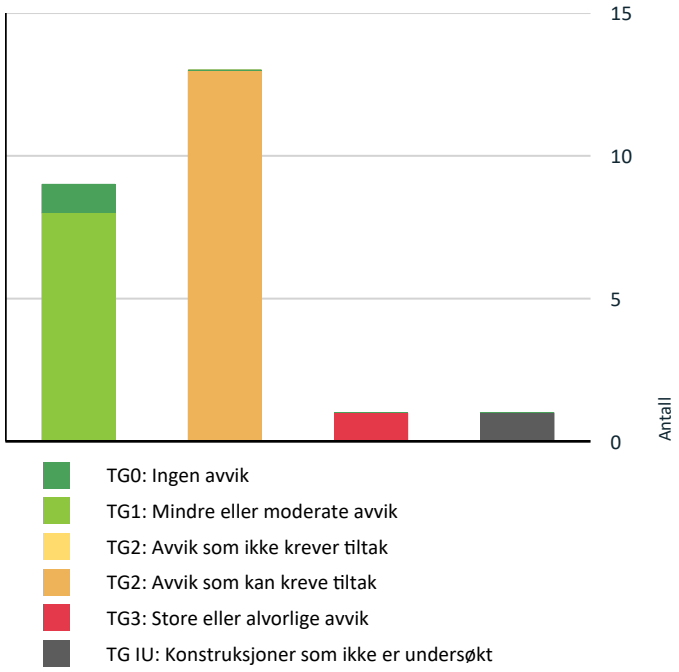
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige ombygninger er foretatt.

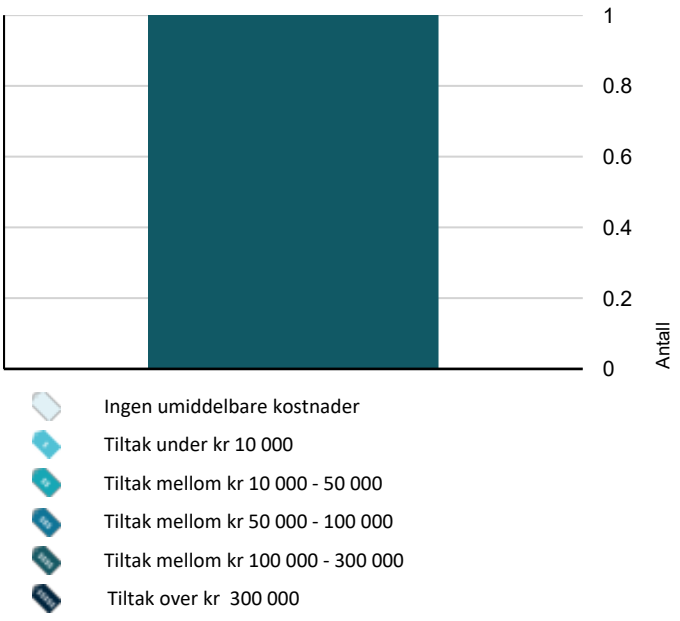
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1900	Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår- 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er vanskelig/trege å åpne/lukke og nærmer seg slutten av forventet levetid.
Det er på vinduer påvist værslitte karmer og sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av entredør må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når ytterdør er fra byggeår fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Dører - 2

Branndør til baktrapp.
2 lags isolerglass i 2 fløyet dør til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2014 ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: parkettgulv, tregulv
Veggflater: malte flater, panel, brystningspanel.
Innvendige tak: panel, malte flater og stukatur.
Takhøyde i stue- 3,04 meter.

Downlights på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe slitte overflater.
Knirk/svikt/skader i gulv overflater registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate oppgradering må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskiller isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen stor konsekvens av betydning med skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning. Svikt og knirk har ingen stor konsekvens, dette er ganske normale avvik byggeåret tatt t betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU Radon

Det er foretatt radonmåling i leiligheten og verdier ligger under tiltaksgrensen- se egenerklæring.
Se årsrapport vedrørende radon tiltak i kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue.
Innsatspeis i spisestue/soverom.
Pipeløp rehabilitert i de senere år.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdør.
Dør til et soverom med glass.
Nyere 2 fløyet fyllingsdør til spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Ildsteder.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet ble noe oppgradert med nye gulvfliser og varmekabler i 2009.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD

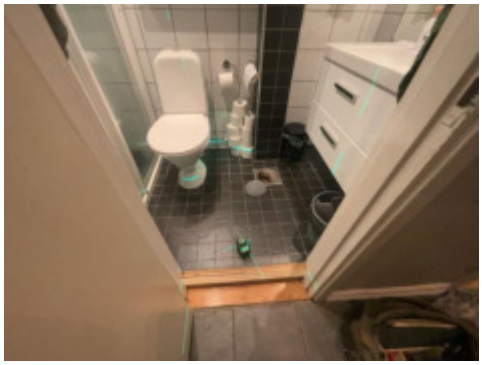
TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales at det benyttes dusjkabinett da fall til sluk er minimalt noe som vil kunne medføre at vann vil bli liggende og belastningen på konstruksjonen øker.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

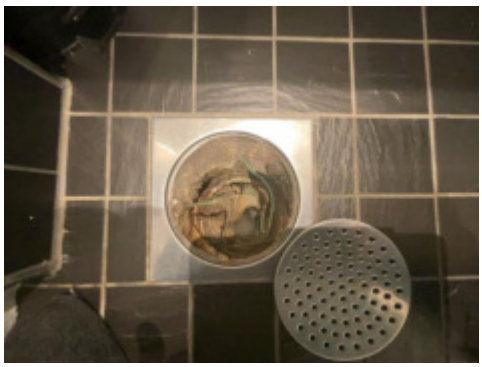
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tetthetsfunksjonen er i sluttfasen i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons-prinsipp med eldre sluk og membran løsning må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med skyvedør.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatt laminat kjøkkeninnredning fra 2006, heltre benkeplate, mosaikk fliser over benk, kullfilter vifte, nedfelt porselen kum, integrert komfyr (defekt fjær på dør) og platetopp.
Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt og ikke waterguard. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering/utskiftning av innredning bør på regnes.

Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.
Lekkasjedeteksjon/waterguard anbefales montert, dette vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Kullfiltervifte er normalt for denne type bolig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er ikke rørskap.
Stoppekran under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert over himling på bad- ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bereder må påregnes utskiftet innen kort tid.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn utført i 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

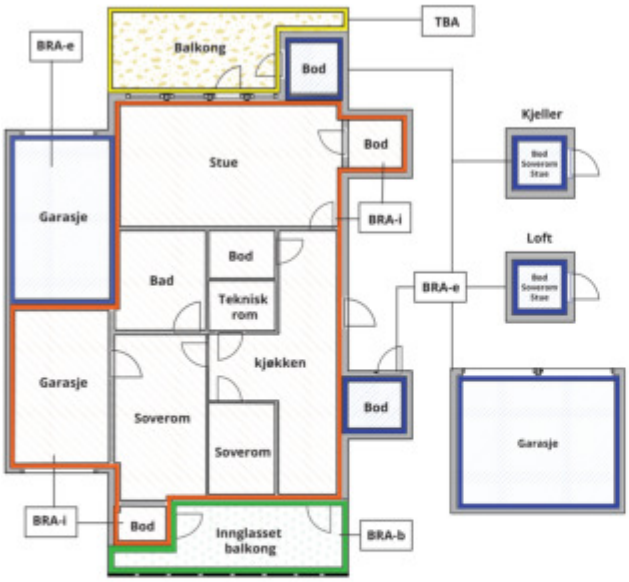
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	102	1		103	5
Kjeller		10		10	
SUM	**102**	**11**			**5**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Spisestue/soverom	Bod i baktrapp	
Kjeller		1 kjellerbod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 10 m²

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	1 kjellerbod- 1 bod i baktrapp 1 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Oddbjørn Farstad og Tuva Brørby ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	276		13	1033 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Erling Skjalgssons gate 20 B

Hjemmelshaver
Tuva Brørby og Oddbjørn Farstad

Eierandel
94 / 2217

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Frogner.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1900-normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet i indre gård med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 2 etasje og lys fra 2 sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VI6188

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240618

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tuva Brørby	Oddbjørn Farstad

Gateadresse
Erling Skjalgssons gate 20B

Poststed	Postnr
Oslo	0267

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240618

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Fukt i boområder. Utbedret ved vifte og drenering.

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

Beskrivelse: Pipeløp skiftet for hele sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygg fra 1890. Noe skjevhet i diverse gulv, og noe sprekk i murpuss på bygg. For bygget finnes det en tilstandsrapport. Tilgjengelig ved henvendelse til styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i bakgård. Fjernet ved bruk av skadedyrsfirma.

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: Montering av lamper og elpunkter.

Arbeid utført av: Visjonell

Filer

Samsvarserklaering.pdf | Sluttkontroll.pdf | Afa.pdf | Risikovurdering.pdf | 15264.pdf | 15265.pdf | 15266.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240618

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppføring av balkong i 2014, oppussing av fasade i 2021
Arbeid utført av	Balkongteam, Alfa malermester

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antisimex, gode verdier

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	19 Bq/m3 i gang og 12 Bq/m3 på soverom

Filer

15266.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Indre gård har benyttet radonova

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	Rotter i bakgården. Fjernet av skadedyrfirma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240618

Tilleggskommentar

Bakgården ble oppgradert i 2016.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6240618

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tuva Brørby	57cfaaf1f6e0427ad45a7656273a883997ffe7a0	20.11.2024 11:23:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddbjørn Farstad	5e4a3f0f3c1c35d9f158b11a6a026dba4739abcd	20.11.2024 11:01:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240618

- 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

MEGLEROPPL.

Navn: Therese Kobbeltvedt
Firma: Park Eiendomsmegling As
Avd.: PrivatMegleren PARK

Oslo, 20.11.2024

Salg av seksjon 13 i Sameiet Erling Skjalgssons gt 20 – Farstad og Brørby (120/3005459/6-24-0618)

Vi viser til bestilling av den 19/11 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.464 pr. mnd.
- I tillegg betales p.t. kr. 1.836 pr. mnd til nedbetaling av lån. Dette beløpet vil bli justert i takt med renteendringer fra banken.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2023: kr. 20.724.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2023: kr. 211.762.
- Sameiet har et IN lån til rest med ca. 2.914.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Renten er p.t. 7,45%.
- Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring AS, polise nr. 27637869/8.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.385 inkludert mva. (konto 5005.06.60009).
- Sameiets styreleder er Christian Næss, e-post: christian.mek4@gmail.com, tlf 48 26 33 31.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

ÅRSMØTE OG VEDTEKTER

Til seksjonseierne i
Sameiet Erling Skjalgssons Gate 20

Oslo, 8. mars 2024

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT. 20

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag den 18. mars kl. 19.00. Møtet bli avholdt via Teams. Innkalling til møtet på Teams sendes i egen e-post..

Til behandling foreligger:

1) **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) **Årsoppgjøret for 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3) **Forslag til nye vedtekter for sameiet**
   Det fremlegges ett helt nytt sett med vedtekter som er basert på standard vedtekter fra Huseiernes Landsforbund. Dette med bakgrunn i at vedtektene trenger oppdatering til den siste eierseksjonsloven som trådte i kraft fra 2018.
   Det er derfor vanskelig å markere eksakt hva som er endret, men styret har forsøkt å videreføre de bestemmelsene i de gamle vedtektene som er spesielle for vårt sameie.
   Både de gamle og forslaget til nye vedtekter vedlegges.
   Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt.

4) **Budsjett for 2024**

5) **Valg**
   a) Styreleder
   b) 2 styremedlemmer

   Styret har blitt valgt for 2 år av gangen, og 1 år av gangen som styreleder. Styret ønsker å meddele at Christian Aarø Næss er villig til å ta gjenvalg for ett år og at Hanna Johannessen stiller for gjenvalg for 2 år. Sigrun Kleiv ble valgt for 2 år i fjor og sitter ytterligere ett år.
   Videre så er det behov for ytterligere ett styremedlem fra indre gård.
   Vi ønsker også å oppfordre alle som kunne ønske å bidra om å stille til valg som enten styreleder eller styremedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Fullmakt må sendes på e-post til post@skeiendom.no innen møtestart.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Erling Skjalgssons Gate 20
Frank Kjærnes (sign)
Forretningsfører

Styrets årsrapport for 2023

for Sameiet Erling Skjalgssons gate 20, 0267 Oslo

Innholdsfortegnelse

1. Opplysninger om virksomheten 2

Styret 2

2. Tiltaksliste og saker for foregående (2023) styreperiode 2

Utfordringer med skadedyr og kontakt med Anticimex 2

Innhenting av nye tilbud på eksisterende avtaler 2

Vannmåler 3

Postkasser i oppgang 20c 3

Løpende vedlikehold 3

Dugnad og trepleie 3

Radonmålinger 3

Flassing fra balkonger 4

Nytt callinganlegg 4

Feiing 4

Ferdigstilling av brannanlegg 4

1. Opplysninger om virksomheten

Styret

Etter forrige årsmøte har styret bestått av:

Christian Næss (styreleder)	Valgt for 2 år i 2022 (endret i 2023 rollen fra styremedlem til styreleder)
Hanna Johannessen (styremedlem)	Valgt for 2 år i 2022
Sigrun Låg Kleiv (styremedlem)	Valgt for 2 år i 2023

Det ble avholdt 4 styremøter i 2023. Alle møter referatføres og er tilgjengelig ved forespørsel.

2. Tiltaksliste og saker for foregående (2023) styreperiode

Styret har i denne styreperioden hatt fokus på å redusere kostnader og unngå større kostnader. Styret har også jobbet med løpende vedlikehold som er nødvendig.

Utfordringer med skadedyr og kontakt med Anticimex

Sameiet har hatt større problemer med skadedyr rundt søppeldunkene i bakgården siden sommeren 2023. Styret har tatt kontakt med Anticimex som har satt ut ulike typer feller og tømmer disse jevnlig. Fellene er effektive, og styret får jevnlige rapporter. Styret har også innledet samarbeid med både Erling Skjalgssons gate 18, Bygdøy alle 69 og Nobels gate, da denne utfordringen rammer oss alle da det er trafikk mellom de ulike bakgårdene. Styret har hatt utfordringer med å få til et konstruktivt samarbeid med alle parter, men jobber kontinuerlig med denne saken. Det er gjort avtale med Anticimex om å gjøre skadedyrreduserende tiltak (tette hull i muren osv.) i alle bakgårder tilknyttet oss for å forsøke å redusere problemet med skadedyr.

Innhenting av nye tilbud på eksisterende avtaler

Styret har innhentet ulike tilbud fra TV og internettleverandører, samt fra en annen forretningsfører for å redusere de løpende utgiftene sameiet har for drift. Vi har besluttet å fortsette med Telia som leverandør av TV og internett, men med en mer fleksibel avtale for eierne hvor man kan velge om man ønsker TV inkludert i denne pakken. Avtalen som er valgt tilsvarer det samme tilbudet man har i dag, med noe raskere internett til ca 200kr mindre i mnd pr beboer. Styret har også gjennom tilbud fra andre forretningsførere fått redusert prisen hos SK eiendom, og sameiet fortsetter med den samme forretningsføreren som tidligere, men med en redusert pris.

Vannmåler

Sameiet fikk installert vannmåler juni 2022. Grunnet en kommunikasjonssvikt mellom Vann og avløpsetaten og sameiets tidligere rørlegger hadde ikke denne vannmåleren vært registrert inn i Oslo kommunes system før desember 2023. Det viste seg da at vannmåleren ikke var installert etter forskrift, og at det måtte gjøres noen endringer. Til tross for dette fikk vi tilbakekrevet vannmålingene helt fra vannmåleren ble installer, noe som i løpet av perioden fra juni 2022 til desember 2023 har gitt sameiet en besparelse på nesten 200.000kr i kommunale utgifter.

Sameiet har fått en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS med rabatterte priser på rørleggertjenester. Avtalen gjelder fra januar 2024.

Postkasser i oppgang 20c

I løpet av høsten 2023 fikk sameiet montert postkasser inn i inngang 20c (baktrappen i ytre gård). Bakgrunnen for dette var at post til tre ulike beboere havnet i en samlet postkasse uten sikring på utsiden av døren, samtidig som posten rapporterer om mye postkassetyverier i området. I tillegg til dette ser styret for seg at det i fremtiden kan tilkomme flere hybler i ytre med adkomst fra inngang 20c, og ønsker å legge til rette for at disse kan få post levert direkte inn i oppgangen. Det er kjøpt inn tre nye postkasser, samt montert sonelås slik at posten kommer seg inn i oppgangen. Alternativer med montering av postkasser i portrom eller ute på murvegg anså styret som lite gunstig utseendemessig.

Løpende vedlikehold

Dugnad og trepleie

Styret har organisert løpende vedlikehold av sameiet i denne perioden. Det har blitt gjennomført rørspyling i seksjoner hvor det har vært kjent problemer med avløpet. Det har blitt beskåret trær i bakgården vår og i trær i tilstøtende bakgårder. Dette er beskjæring som vi har organisert, men som de respektive sameiene som eier trærne har betalt for. Beskjæringen er gjennomført av «Ekorn Trepleie». Det er avtalt ny beskjæring av trærne om 4 år. Sameiet har hatt to felles dugnader i løpet av året, to effektive kvelder hvor vi fikk gjort mye sammen, samtidig som beboerne fikk vært sosiale. Vi ønsker å fortsette med denne organiseringen av dugnadene fremover med felles dato for alle.

Radonmålinger

Det har vært registrert noe høye radonmålinger i leiligheten til Egge/Næss, samt Hilmersen denne vinteren. Radonmannen er igjen kontaktet. Avtrekket i ytre gård er endret slik at det sirkulerer luft en større del av døgnet sammenlignet med tidligere. Dette har hatt noe effekt. Vi vil ila våren gjennomføre ny befaring med radonmannen, for å kunne gjøre følgende:

1. Vurdere ytterligere tiltak for ytre gård på bakgrunn av for høye verdier etter installasjon av nytt avtrekk
2. Gjennomføre nye målinger for indre gård, og på bakgrunn av disse iverksette anbefalte tiltak fra radonmannen.

Flassing fra balkonger

Styret har sett på situasjonen med flassing av maling under balkongene i ytre gård. Da dette juridisk viser seg å være en sak som sameiet må dekke, er ikke dette noe styret ønsker at vi skal bruke penger på nå slik som situasjonen er økonomisk for sameiet. Dette har ikke konstruksjonsmessig konsekvens for bygget og utgjør ingen fare. Styret ønsker derfor ikke å gå videre med dette per nå.

Nytt callinganlegg

Det har også vært en pågående sak med vurdering av bytte av callinganlegg, både for at indre gård kan få mulighet til kamera, samt at det er en del feil i koblinger i ytre gård. Det er også stor aldersforskjell på callinganlegg og vårt nye låsesystem, noe som gjør at dette i perioder ikke snakker sammen. I ytre gård har vi hatt problemer med dette i høst, og nøkkelsystemet sluttet å fungere grunnet en feil i callinganlegget. På sikt trenger sameiet nytt felles callinganlegg, og styret har tidligere fått inn flere tilbud. Per nå anser ikke styret det påtrengende nødvendig med en slik oppgradering, men kommer det neste året til å hente inn nye tilbud på ulike typer callinganlegg.

Feiing

Det har også iløpet av 2023 blitt gjennomført feiing av alle ildsteder og felles pipeløp i indre og ytre gård. Dette ble gjort av Oslo brann og redningsetat etter forespørsel fra styret. Der har alle beboere med ildsted fått en individuell rapport tilsendt, samtidig så har styret blitt varslet hvis det har blitt avdekket funn, feil eller mangler som må adresseres. Det har ikke blitt rapportert om feil eller mangler etter besøket fra Oslo Brann og redningsetat, ei heller på alle pipeløp, og anlegget er å anse som tilfredsstillende vedlikeholdt for tiden fremover.

Ferdigstilling av brannanlegg

2023 er også året hvor oppdatering av brannanlegget for hele sameiet har blitt ferdigstilt. Dette er også den største investeringen/kostnaden for året. Her ble det blant annet oppgradert med flere røykvarslere i enkelte leiligheter for å imøtekomme gitte krav. Det er derfor gledelig å kunne informere om at sameiet har nå et godt oppgradert brannvarslingsanlegg som imøtekommer gitte krav og standarder på området.

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

RESULTATREGNSKAP		**2023**	Indre gård	Ytre gård	**Bud. 2023**	**2022**
Inntekter	**Noter**					
Innkalte felleskostnader		1 098 000	450 156	647 844	1 097 951	989 598
Diverse inntekter	1	88 148	35 474	52 674	0	602 100
Sum inntekter		**1 186 148**	**485 630**	**700 518**	**1 097 951**	**1 591 698**
Kostnader:						
Strøm		51 957	19 380	32 577	60 000	63 860
Kommunale avgifter		269 847	100 653	169 194	392 000	332 780
Telia TV og bredbånd		177 343	66 149	111 194	178 000	153 180
Renhold		24 674	12 337	12 337	20 000	4 950
Diverse kostnader		9 358	3 959	5 399	10 000	5 589
Drift/vedlikehold	2	174 157	54 579	119 578	120 000	381 528
Forretningsførsel		47 104	17 570	29 534	47 104	44 480
Revisjon	3	16 000	5 968	10 032	13 000	13 000
Brannvarslingsanlegg		204 872	3 868	201 004	20 000	17 964
Forsikring	4	174 892	65 235	109 657	190 000	192 030
Bankgebyrer		4 199	1 566	2 633	4 000	9 402
Sum driftskostnader		**1 154 403**	**351 264**	**803 139**	**1 054 104**	**1 218 763**
Driftsresultat		**31 745**	**134 366**	**-102 621**	**43 847**	**372 935**
Finansinntekter/kostnader						
Renteinntekter		0	0	0	153	490
Finanskostnader		23	9	14	0	-1 276
Sum finansinntekter/kostnader		**23**	**9**	**14**	**153**	**-786**
RESULTAT		**31 768**	**134 375**	**-102 607**	**44 000**	**372 149**

Overføringer	
Ovf annen EK indre gård	134 375
Ovf annen EK ytre gård	-102 607
Sum	**31 768**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

BALANSE	NOTER	2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		7 262	10 168
Forskuddsbetalte kostnader		396 229	170 618
Mellomregning sameiere med pipelån		10 055	0
Sum lån sameiere (brannsikring)	7	2 985 931	3 223 000
Sum fordringer		**3 399 477**	**3 403 786**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DNB		82 602	393 672
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**82 602**	**393 672**
Sum omløpsmidler		**3 482 079**	**3 797 458**
Sum eiendeler		**3 482 079**	**3 797 458**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital indre gård	5	224 303	89 928
Annen egenkapital ytre gård	6	178 737	281 344
Sum opptjent egenkapital		**403 040**	**371 272**
Sum egenkapital		**403 040**	**371 272**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Banklån-brannsikring/fasade 2019-2021	7	2 985 931	3 223 000
Sum langsiktig gjeld		**2 985 931**	**3 223 000**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		85 817	179 418
Forskuddsbetalte fellesutgifter		7 291	23 768
Sum kortsiktig gjeld		**93 108**	**203 186**
Sum gjeld		**3 079 039**	**3 426 186**
Sum egenkapital og gjeld		**3 482 079**	**3 797 458**

Oslo, 07.03.2024

Christian Næss /s/ Hanna Johannessen /s/ Sigrun Kleiv /s/

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	Indre gård	Ytre gård
Note 1 - Diverse inntekter:		
Refusjon vannavgift etter måler for 2022	28 672	48 197
Innteksført foreldede poster	6 802	4 477
Sum	**35 474**	**52 674**
TOTALT		**88 148**
Note 2 - Rep/vedlikehold:		
Serviceavtale avfukteranlegg	4 875	
Hagemøbler	3 854	6 479
Postkasser		8 591
Container	1 967	3 306
Beskjæring av trær	1 732	2 911
Nytt kumlokk i kjeller		16 546
Nye lamper	5 105	11 284
Reparasjon av rør i kjeller	8 819	
Servicesentralen Lås- og Nøkkel		23 151
Vedlikeholdsspyling av kjøkkenavløp	3 282	5 517
Diverse el arbeider	9 946	17 106
Skadedyrsavtale - Anticimex	7 413	12 462
Blomster, planter og lignende	6 330	8 306
Div småinnkjøp - lysmateriell, skilt, maling etc.	1 255	3 920
Sum	**54 578**	**119 579**
TOTALT		**174 157**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

	Indre gård	Ytre gård
Note 3 - Revisjon:		
Revisjon av regnskapet for 2022	5 968	10 032
Sum	**5 968**	**10 032**
TOTALT		**16 000**
Note 4 - Forsikring:		
Fremtind Forsikring, polise 27637869/8	65 235	109 657
Sum	**65 235**	**109 657**
TOTALT		**174 892**
Note 5 - Annen egenkapital indre gård:		
Annen egenkapital pr. 01.01	89 928	
Andel av årets resultat	134 375	
Sum	**224 303**	
Note 6 - Annen egenkapital ytre gård:		
Annen egenkapital pr. 01.01		281 344
Årets resultat		-102 607
Sum		**178 737**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

	Indre gård	Ytre gård
Note 7 - Banklån brannsikring og fasade tatt opp 2019-2021:		
Lån tatt opp i 2019. Refinansiert i 2021 og i 2022		
Lånet løper til 2040 som annuitetslån		
Rente 31.12.23 var 7,20 % p.a.		
Restlån pr. seksjon 31.12:		
Restlån seksjon 1		18 853
Restlån seksjon 2		128 671
Restlån seksjon 3		155 163
Restlån seksjon 4		264 913
Restlån seksjon 5		36 659
Restlån seksjon 6		154 320
Restlån seksjon 7		36 659
Restlån seksjon 8		264 913
Restlån seksjon 9		19 377
Restlån seksjon 10	124 942	
Restlån seksjon 11	154 985	
Restlån seksjon 12	183 769	
Restlån seksjon 13	208 124	
Restlån seksjon 14	124 942	
Restlån seksjon 15	208 124	
Restlån seksjon 16	124 942	
Restlån seksjon 17	208 124	
Restlån seksjon 18		109 749
Restlån seksjon 19		0
Restlån seksjon 20		245 990
Restlån seksjon 21		36 659
Restlån seksjon 22	157 200	
Restlån seksjon 23	18 853	
Sum	**1 514 005**	**1 471 926**
TOTALT		**2 985 931**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

BUDSJETTFORSLAG	**2024**	**Indre gård**	**Ytre gård**	Res. 2023
Inntekter				
Innkalte felleskostnader 1)	1 150 332	471 612	678 720	1 098 000
Diverse inntekter	0	0	0	88 148
Sum inntekter	**1 150 332**	**471 612**	**678 720**	**1 186 148**
Kostnader:				
Strøm	55 000	20 515	34 485	51 957
Kommunale avgifter	310 000	115 630	194 370	269 847
Telia TV og bredbånd	186 000	69 378	116 622	177 343
Renhold	26 000	13 000	13 000	24 674
Diverse kostnader	10 000	3 730	6 270	9 358
Rep/vedlikehold	120 000	60 000	60 000	174 157
Forretningsførsel	52 792	19 691	33 101	47 104
Revisjon	13 000	4 849	8 151	16 000
Brannvarslingsanlegg	20 000	10 000	10 000	204 872
Forsikring	190 000	70 870	119 130	174 892
Bankgebyrer	4 500	1 679	2 822	4 199
Sum driftskostnader	**987 292**	**389 342**	**597 950**	**1 154 403**
Driftsresultat	**163 040**	**82 270**	**80 770**	**31 745**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	0
Finanskostnader	0	0	0	23
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**	**23**
RESULTAT	**163 040**	**82 270**	**80 770**	**31 768**

1) Fellesutgifter foreslås uendret for 2024.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20

Ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20 ble avholdt mandag den 18.3.2024 kl. 19.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkallingen:

1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Snr.:	Kontaktnr	Til stede:	v/fullmektig:
1	Thore Hansen Hong Hua Hansen		
2	Malin Huse		
3	Jon Tobiesen		
4	Christian Gjørtz Simonsen	X	
5	Mette Poulsson	X	
6	Bredo Østlien		
7	Nils Roald Marit Eskeland	X	
8	Paal Jahrmann Tone Kvaran	X	
9	Gunnar Kvan		
10	Christian Hilmersen		
11	Annika M. Allmyr Hustad	X	
12	Wenche Strømdahl	F	Jorun Markali
13	Tuva Brørby Oddbjørn Farstad	X	
14	Torunn Kristina Meighan	X	
15	Eirik Hovind Trine Lium		
16	Jorun Markali	X	
17	Beate Undem Magnus Tønsberg	X	
18	Christian Næss Lise Egge	X	
19	Matias Drageseth Hanna Johannessen	X	
20	Nikolai Takle Hagen Anders Trondsen		
21	Fanny Bronken		
22	Simon Solberg Christina Røyrvik	X	
23	Sigrun Kleiv	X	

Fra SK Eiendom deltok Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Christian Næss ble valgt til møteleder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
VEDTAK: Frank Kjærnes valgt til sekretær og Nils Roald til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2) Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport
- Forslag fra Simon Solberg om at styret foretar en ny test for å sjekke om armeringene i balkongene ikke er mer utsatt for korrosjon enn ved tidligere undersøkelser.
- Nils Roald etterspurte informasjon om den nye avtalen med Telia.
- Alle som har hatt besøk av feieren skal ha mottatt rapport i Altinn. Om den mangler må man kontakte Brann- og redningsetaten.
- Det ble spurt om det var mulig med en klarere instruks ved utløst brannalarm. Styreleder poengterte at alle må gå ut ved utløst alarm. Instruks er oppslått ved panelet. Styret vil se på om det er behov for noen klargjøringer.

Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3) Forslag til nye vedtekter for sameiet

Ansvar for utskifting av vinduer ble diskutert. Dette har alltid vært utført og bekostet av den enkelte seksjonseier. Teksten i de gjeldende vedtektene er videreført i forslaget til nye:

«Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger……»

Årsmøtet mente det burde komme enda tydeligere frem i vedtektene at seksjonseier selv er ansvarlig for å bytte og bekoste utskifting av vinduer. Det ble derfor gjort følgende tilføyelser i di nye vedtektene under punkt 5.1., avsnitt 2 og 4, endringene er markert med gult:

2. avsnitt:

«Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, utskifting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt balkong og blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på.»

4. avsnitt:

«Ved utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold, som er den enkelte seksjonseiers ansvar, skal karm og farge ikke avvike fra de øvrige vinduene i bygget. Ved spørsmål, kontakt styret.»

VEDTAK: Forslaget til nye vedtekter med ovennevnte presiseringer ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

4) Budsjett for 2024

VEDTAK: Budsjettet ble tatt til etterretning. Fellesutgiftene holdes uendret.

5) Valg

Styret har blitt valgt for 2 år av gangen, og 1 år av gangen som styreleder. Styret ønsker å meddele at Christian Aarø Næss er villig til å ta gjenvalg for ett år og at Hanna Johannessen stiller for gjenvalg for 2 år. Sigrun Kleiv ble valgt for 2 år i fjor og sitter ytterligere ett år.
Videre så er det behov for ytterligere ett styremedlem fra indre gård.

VEDTAK: Følgende styre ble valgt:

Christian Næss (styreleder)	-	valgt for 1 år i 2024
Sigrun Kleiv (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2023
Hanna Johannessen (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2024
Beate Undem (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2024

Christian Næss Møteleder (elektronisk signert)	Nils Roald Protokollvitne (elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 20

Vedtatt i årsmøte
Den 18. mars 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssons gate 20, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 276 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.1983.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealene.
Det er forbudt å legge ut mat til duene.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Innenfor Sameiet Erling Skjalgssons gate 20 skal beboerne i hver bygning selv besørge forvaltningen og driften av egen bygning med tilhørende teknisk anlegg.

Det skal hvert år settes opp forslag til driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre avgifter som måtte bli pålagt eiendommen for vann, avløp, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, den enkelte bygning og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På bakgrunn av driftsbudsjettet fastsettes et a-konto månedsbeløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til sameiets konto. Det angitte beløp kan endres såfremt det viser seg å være utilstrekkelig til den ordinære drift og gjennomføring av vedtatte

arbeider. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer vedkommendes ideelle andel av eiendommen (sameiebrøken) når annet ikke er vedtatt med tilstrekkelig flertall eller fastsatt i overenskomst eller vedtekt.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Sameiet har i tillegg en tinglyst panterett i hver av samtlige seksjoner på kr. 15.000 til sikkerhet for seksjonseierens rettidige oppfyllelse av sine plikter i henhold til nærværende overenskomst, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende vedtak av årsmøtet. Ved mislighold av økonomiske forpliktelser er styret berettiget til å inndrive sameiets tilgodehavende ved tvangsrealisasjon av pantet.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i forsvarlig stand. Dette gjelder også innvendig vedlikehold av balkonger. Styret kan pålegge en sameier å utføre arbeid innen en rimelig frist og dersom det ansees nødvendig – eventuelt besørge arbeidet utført for vedkommendes regning.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, utskifting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt balkong og blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må vedkommende erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold, som er den enkelte seksjonseiers ansvar, skal karm og farge ikke avvike fra de øvrige vinduene i bygget. Ved spørsmål, kontakt styret.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 4 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Det bør være en likevekt av styremedlemmer fra indre- og ytre gård.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret 27.06.2023

Ordensregler for sameiet Erling Skjalgssons gate 20

1. **Formål og omfang**
   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. **Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 og 07.** Benyttelse av balkonger og takterrasser krever minst like stor aktpågivenhet som å være inne. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskap utover kl. 23, må naboene varsles, men hovedregelen gjelder også da.

   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører støy, varsles naboer, og det tillates på hverdager mellom 08 og 18 og lørdager mellom 9 og 16. Det skal ikke utføres slikt arbeid på søndager og helligdager.

3. **Bruk av boligen og tilknyttede arealer:**
   Beboerne skal sørge for
   - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir skadet. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er borettshaver selv ansvarlig for.
   - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det må umiddelbart skiftes pakning på utette kraner.
   - Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
   - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
   - At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for møbler og lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det er ikke lov å montere parabolantenner verken på balkong eller fasade.
   - Å melde alle skader til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
   - Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
   - Om en borettshaver må stenge av hovedvannledningen ved reparasjoner o.l., skal de øvrige beboerne som er tilknyttet samme vannledning, varsles på forhånd.
   - Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongen.
   - Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

- Det skal ikke lagres brennbart materiale i fellesområdene fordi det medfører fare for brann. Begge trapperommene i byggene er rømningsveier ved en eventuell brann, så de må ikke blokkeres av gjenstander som kan utgjøre en snublefare. Det er altså ikke lov å bruke baktrappa som lagringsplass.
- Det er lov å lagre tørr ved i kjelleren, men dette må lagres i egen bod og stå med avstand fra vegg og hevet opp fra gulv. Det er kun lov å lagre ved som blir brukt i inneværende vedfyresesong i kjelleren.
- Utbrente lyspærer må skiftes, og borettshaver i leilighetene på venstre side er ansvarlig for at det er lys i sin etasje i hovedtrappa, og borettshaver i leiligheten på høyre side er ansvarlig for lys i baktrappa.
- Sett ikke opp vinduer uten at stormkroken er på. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natta, da duer kan komme inn. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket.
- Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall, og beboerne må følge kommunens retningslinjer for søppelsortering. Ingen ting må hensettes utenfor dunkene eller noe annet sted i fellesarealer eller i bakgården.
- Det må ikke kastes sigarettstumper, snuspakker eller annet rusk og rask i fellesarealene.
- Bruk døråpnerknapp der dette finnes, dette gir mindre slitasje på dørene.
- Fellesdører skal alltid være låst.
- Det avholdes dugnad to ganger i året, og det forventes at alle voksne møter, også leietakere.
- Sameiet som gårdeier er pliktig (jfr politivedtektene i Oslo) til å holde det rent langs og på eiendommen og bøtelegges ved avvik. Dette innebærer også fortau og gateplan.
  Ved bestilling av oppbevaringssekker/container for avfall (f.eks ved oppussing) skal styret varsles i forkant, slik at eierskap til avfallssekk/container kan etableres.

4.1 Overtakelse av seksjon – ny i sameiet

- Dørskilt: Alle enheter (med unntak av loftsleiligheter, 20c og 20d) har messingskilt. Messingskiltene tilhører sameiet (eies i fellesskap). Seksjonseiers navn lamineres på messingplaten og bestilles etter gjeldende avtale med Norsk Skilt Gravering AS på Majorstuen. Det er eier selv som er ansvarlig for å oppdatere skiltet ved innflytting.

- Postkasseskilt: Det kreves like postkasseskilt for alle beboere fra postens nettbutikk. Dette for et helhetlig og stilrent inntrykk i oppgangen.
Krav til type: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

- Dørmatter: Alle seksjoner har dørmatter av typen Sisal Antibes (LONE) ved inngangsdøren (i fellesareal). Disse tilhører sameiet (eies i fellesskap). Ved slitasje/ødelagt matte, som skyldes seksjonseier, må ny av samme type kjøpes. Sameiet har rabatt hos Møbelringen Skøyen. Seksjonseier faktureres.

5. **Dyrehold**
   Dyrehold til sjenanse for andre er ikke tillatt. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealene.
   Det er forbudt å legge ut mat til duene.

6. **Brannvern**
   Røykvarsler skal plasseres slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Den skal vedlikeholdes av eier ved at batteriet skiftes hvert år, og den må testes fra tid til annen.
   Brannslukkingsapparatet må plasseres lett tilgjengelig, og det må etterses som foreskrevet.

7. **Brudd på ordensreglene**
   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Styret Sameiet ESG20

NEDBETALINGSPLAN LÅN

S:018499, A:009250, 1/2, K:006665, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, POST BOKS 11 0330 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00979459564

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

X237X00B - 039673

9057

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE
20
Postboks 2646 Solli
c/o SK Eiendom AS
0203 OSLO

00006665

Vedrørende lån nr. : 9053.70.82045

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 7,450 % p.a.
Effektiv rente : 7,680 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

0092611 - 97023842100667691000380

S:018501, A:009251, 2/2, K:006665, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, POST BOKS 11 0330 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00979459564

X237X00B - 039673

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE
20
Postboks 2646 Solli
c/o SK Eiendom AS
0203 OSLO

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9053.70.82045

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 2.985.931,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,200 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,450 %
Ny eff. rente 02.02.2024	7,680 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	01.06.2040
Første forfall	01.03.2024
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 77.677 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	08.12.2022

009262 - 17023842100697602100008

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

S:018502, A:009251, 2/2, K:006665, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,450 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			78.962	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	79.052	54.752	90		24.210	2.961.721
01.06.2024	79.052	55.463	90		23.499	2.938.222
01.09.2024	79.052	55.023	90		23.939	2.914.283
01.12.2024	79.052	53.982	90		24.980	2.889.303
SUM 2024	316.208	219.220	360		96.628	2.889.303
01.03.2025	79.052	53.027	90		25.935	2.863.368
01.06.2025	79.052	53.768	90		25.194	2.838.174
01.09.2025	79.052	53.296	90		25.666	2.812.508
01.12.2025	79.052	52.239	90		26.723	2.785.785
SUM 2025	316.208	212.330	360		103.518	2.785.785
SUM 2026	316.208	204.452	360		111.396	2.674.389
SUM 2027	316.208	195.919	360		119.929	2.554.460
SUM 2028	316.208	186.802	360		129.046	2.425.414
SUM 2029	316.208	176.801	360		139.047	2.286.367
SUM 2030	316.208	166.193	360		149.655	2.136.712
SUM 2031	316.208	154.728	360		161.120	1.975.592
SUM 2032	316.208	142.447	360		173.401	1.802.191
SUM 2033	316.208	129.069	360		186.779	1.615.412
SUM 2034	316.208	114.793	360		201.055	1.414.357
SUM 2035	316.208	99.391	360		216.457	1.197.900
SUM 2036	316.208	82.855	360		232.993	964.907
SUM 2037	316.208	64.942	360		250.906	714.001
SUM 2038	316.208	45.739	360		270.109	443.892
SUM 2039	316.208	25.046	360		290.802	153.090
SUM 2040	157.549	4.279	180		153.090	0
TOTAL	5.216.877	2.225.006	5.940		2.985.931	0

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
ERLING SKJALGSSONS GATE 20B

Dato: 19.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501593
8169973

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 276

Vi viser til bestilling av 20241119 for ERLING SKJALGSSONS GATE 20B.

GNR. 212 BNR. 276

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1898.

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

1043 m²

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

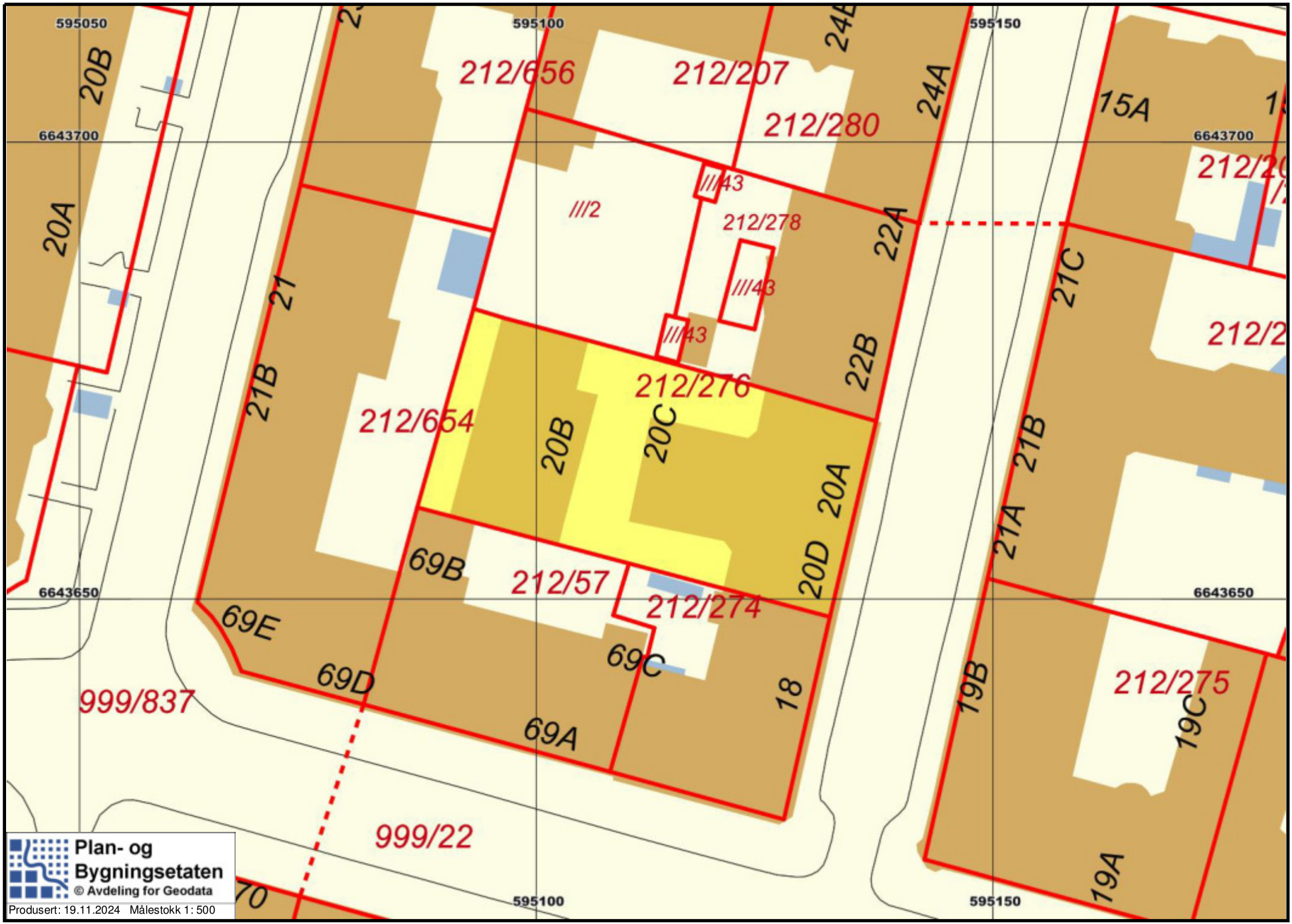
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

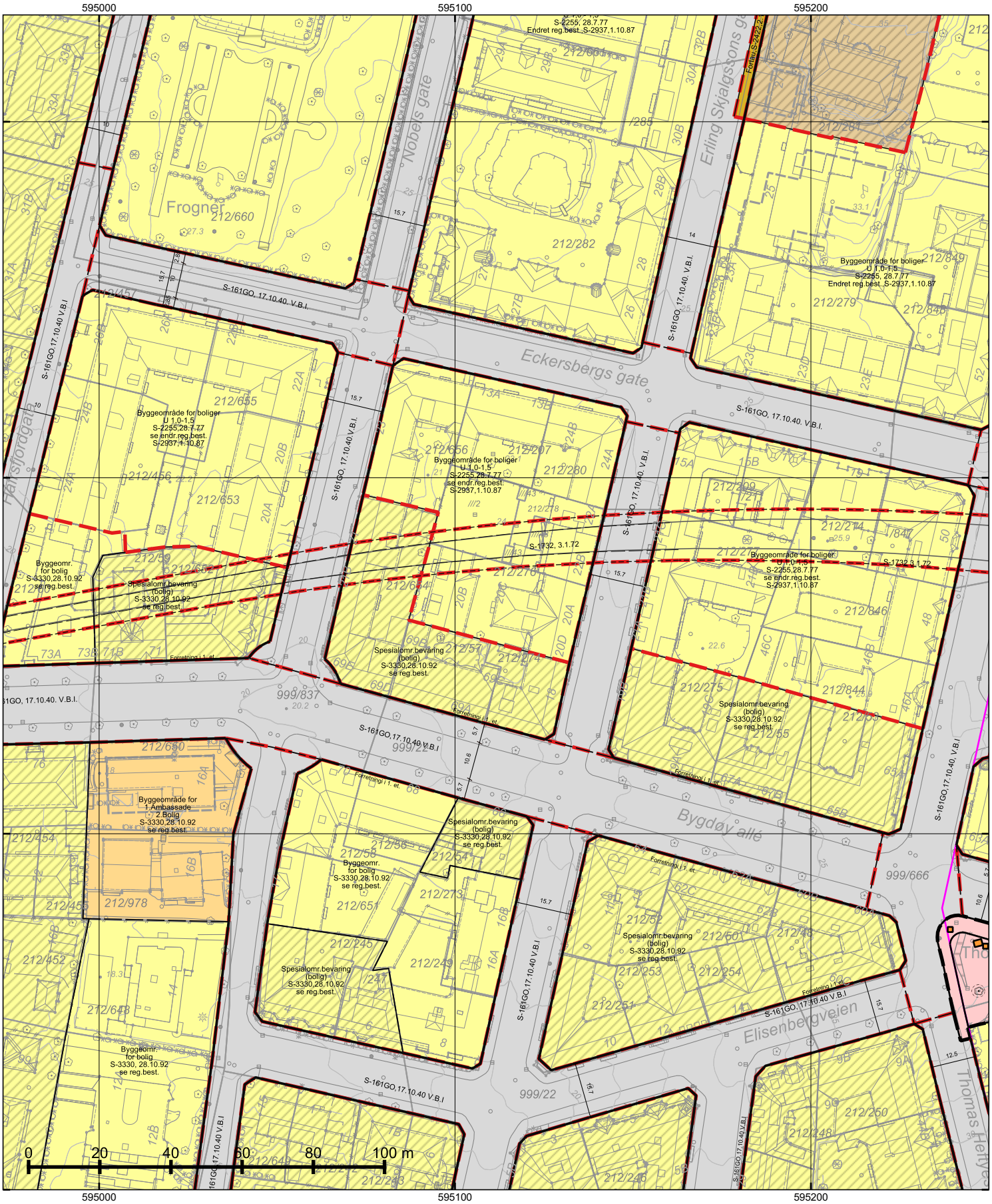
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.11.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.11.2024
Bruker: FME
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

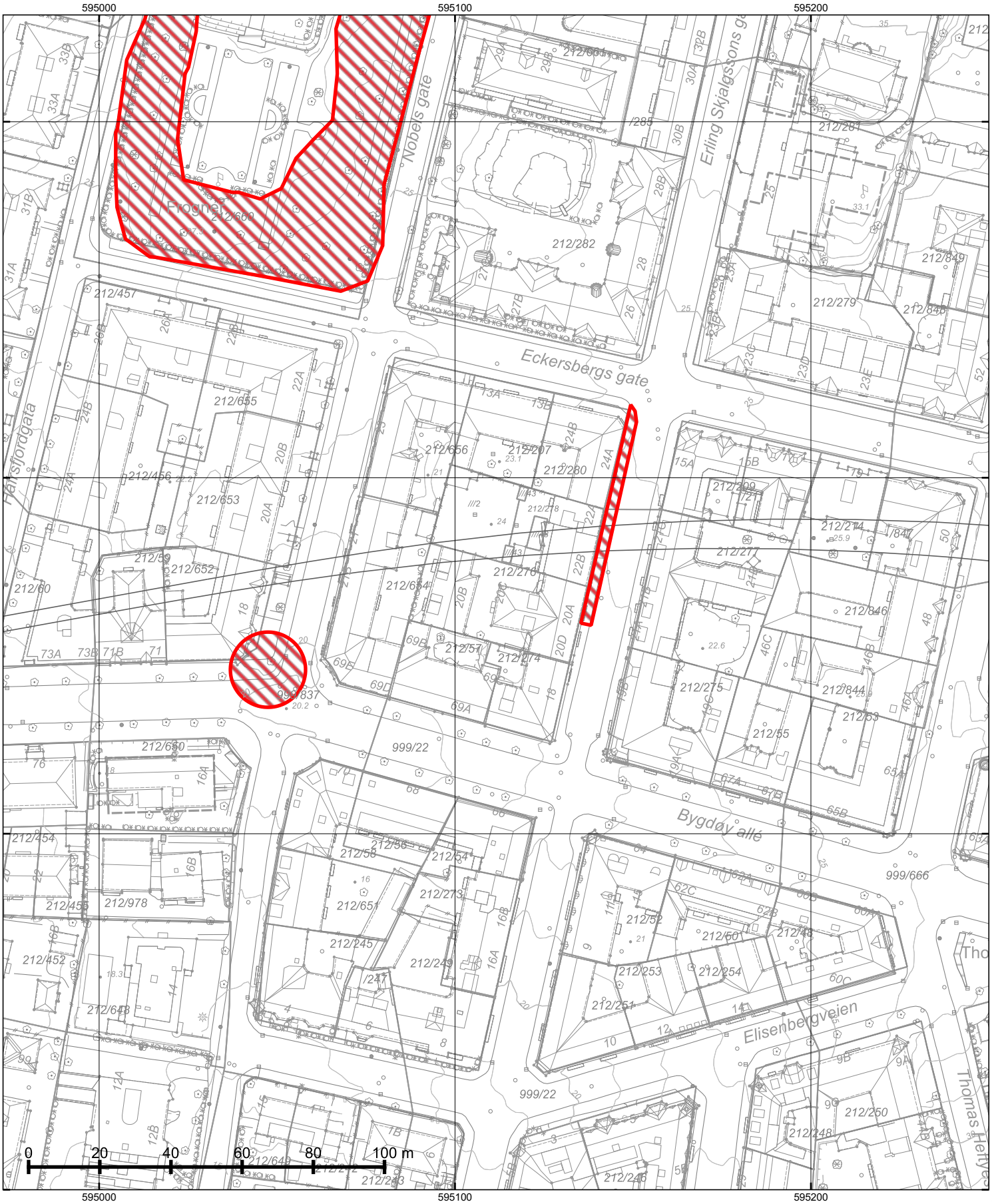
PlottID/Best.nr: 136256/ 86501593
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/276

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

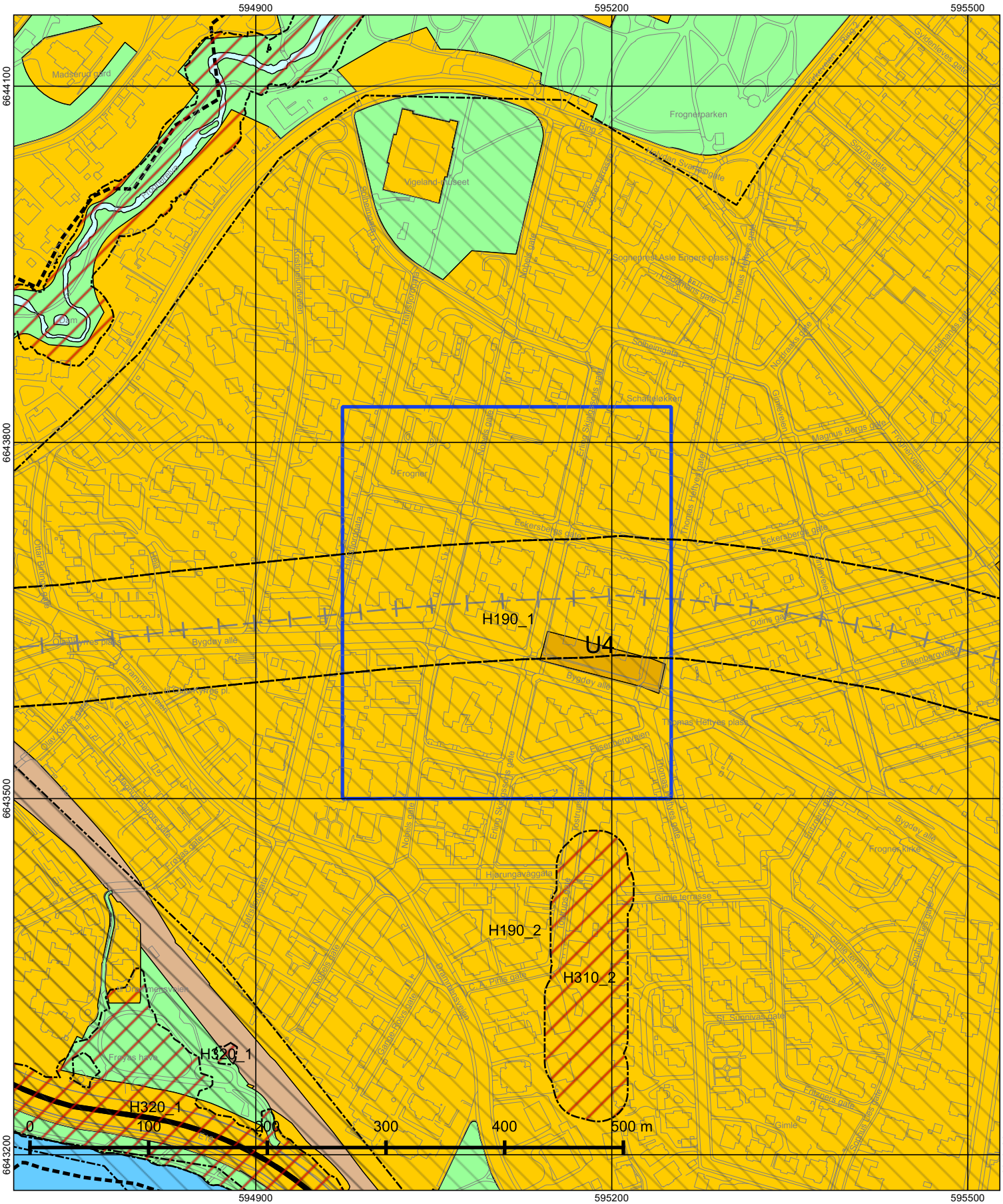
Dato: 19.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 136256/ 86501593
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/276

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: 19.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136256/86501593
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

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



FERDIGATTEST LOFT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ohc arkitektur & design as
Parkveien 49
0256 OSLO
ohc@ohc.no

Dato: 11062010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200806398-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Silje Grevle Ottesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 20B	Eiendom:	212/276
Tiltakshaver:	OHC Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 49, 0256 OSLO
Søker:	ohc arkitektur & design as	Adresse:	Parkveien 49, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 20 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
OHC Eiendom AS, Parkveien 49, 0256 OSLO, ohc@ohc.no

FERDIGATTEST BALKONG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201502609-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Hofsvang

Dato: 23.09.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 20B	Eiendom:	212/276/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20	Adresse:	Erling skjalgssons gate 20, 0203 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 20 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502609			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	25.08.2014	1/13
Plan	B1422-01	07.07.2014	1/18
Snitt	B1422-03	07.07.2014	1/19
Fasade	B1422-02	07.07.2014	1/20

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2015 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20, Erling skjalgssons gate 20, 0203 OSLO,
andrea.rivrud@gmail.com

EKSPEDISJONSDOK.

Erling
Skjalgsonsgt.
Nr. 20.
J. nr. 174-98.
Vaningshus.

17. 98.

Anmeldelse
B Tegninger
Erklæring
24/5 Tegning.
11/8 98. Anmeldes
11/8 98 2 Tegninger

1620/98 - 1676/98 - 1818/98 - 1959/98 - 2104/98 - 2196/98

210/98 - 610/98 - 730/98

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshuse No 1.

paa Matr.-No. 20 Erling Skakkes Gade

Indleveret 20 April 98. Ansesteret 20 Oktober 1900.

Ferdig attestert 20/10-1900.

1

Ovenstaaende Ordre Kjøbingsattest og Opmaalingsskjøn med Anmodning om at gjøre sig bekjendt med Bestemmelserne i Branden Matr.-No, Branden og Politivedtægt, og paategne Bygningsattesten det paatrykte Tvivlsmaal o. s. v. er nøye at bemærke.

Christiania den 21de April 98 —

Leer. Linstow

734/98

Tilbage til Communen

— Kra 29/4 98 — Hjemmelsfog

327/98

Gavens Bredde er 15,70 m Intet at bemærke

" 26/4 1898.

Theodor Gaarlis.

379/98

Overensstemmende med Sundhedskommissionen.

Kristiania 27 April 98

Leer. Linstow

Samtlige Badrum bør skaffes adgang til tilstrækkelig lys og luftrum. Entrèen og gange maa ikke

lens og skaffes bys ved anbringelse af avertys i
dåsen eller andetsteds.
Kristiania Sundhedskommission, 29de april 1898.

BYGNINGSRÅD
No. 532
1898

Jørgen Dahl

Til Sundhedskommissionen.

Overrundes Hr. Stadsarchitekten. Intet at bemerke ved Planavandringen. De angivne Kanaler kan formentlig ikke tillades saaledes som skisserede imod § 17. I Tilfælde maatte Baanhjelperne saaledes anlægges fra Gade til Gade som Planen viser hele veien over de Mistvæggene.

Anmeldelsen indeholder Anvisning paa et anbringe en Baanhjelp saaledes angivet i Skitsetegningen.

Kr.a 30/4 98.

L. Linstow

1630/98

Sendes den ærede Byggningskommission.

Kanaler og Baner kan ikke tillades og Baanen bør ikke tillades med det smaa Løb Arrangementet.

Kristiania 2den Mai 1898

G. Bull

1630/98 Dh 4/5 98.

BYGNINGSRÅD
782. 98.
KRISTIANIA

Sendes til Stadsingeniøren i Hurtigst tilbage §§ 13, 14 og 15.

Kristiania 5te Mai 1898

G. Bull

782.

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Forholdsregler anlægges.

Kr.a Stadsingeniørkontor, den 5te Mai 1898.

C. M. Arnesen

1818
K

Tilbagesendes idet Byggecommissionen ikke har tilladt Anbringelsen af Karnapper og Taarne ifølge den foreliggende Tegnings Bestemmelser med Stadsingeniørens Bestemmelser.

Kristiania 16de Mai 1898

G. Bull

3. top.

Forandrede Planer og tegninger over Karnapper og Taarne indsendes og bedes Sagen fremmet snarest.

Kristiania 24 Mai 98.

Ingvald R. Gulbrandsen

Tilbagesendes Hr. Stadsconducteuren med Anmodning til Overtagelse og medfølgende nye Tegninger over Karnapper og Taarne overslået. Indstilles til Approbation.

Kr. 23. 5. 98.

Chr. Linthoe

1959
K

Den forandrede Plan approberes under Henvisning til Fabrikmyndighedens.

Kristiania den 26de Mai 1898

G. Bull

Overensstemmende med Stadskonducteurens Indstilling forlagte Tilbygsamtegninger af Nr. 8 og 10 Balkoner og et Taarn i hvilken med Undtagelse indenfor Maximalhøjden. Konstruktionstegninger af Balkonerne medbringes.

Kristiania 12 Aug 1898.

J. Chr. Linthoe Jensen
C. Ingeniør

4.

Ved Bakkenes Konstruktion vilet at benytte

Kristiania 13de August 1898
Ihlen Brandt

Saksjournalen nr. 3124/98

Undertegnede har ved Bygningskommissionen
fået den forelagte Tegning til Arbejdernes
Beboelsesbygning ikke indsigelse. —

Kristiania den 13de August 1898
G. Bull

Bkh 17/8 98.2

3124/98

Bygningskommissionen har besluttet
at Arbejdernes Beboelsesbygning ikke
medfører indsigelse imod den forelagte Tegning. —

Kristiania den 18de August 1898
G. Bull

Kopi.

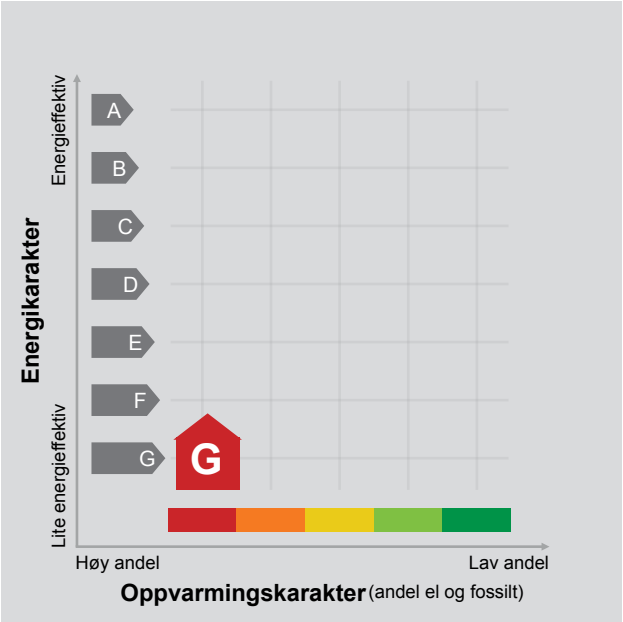
Jeg tillader mig herved at tilbyde Dem
2 Bakkenes Konstruktion i hver Etage, for 2-3 og 4de
Etages Beboelsesbygninger. Bakkenes
vilde forsynes med Render og Afløbsrør.

Kristiania 6 Sept 98
Ingvald Carlsen

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 20B
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498438
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-62105
Dato	19.12.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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)

- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: 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 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

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:
Erling Skjalgssons gate 20B
Gnr. 212 Bnr. 276 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0618

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kennet Hessvik
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16
E-post: kennet.hessvik@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