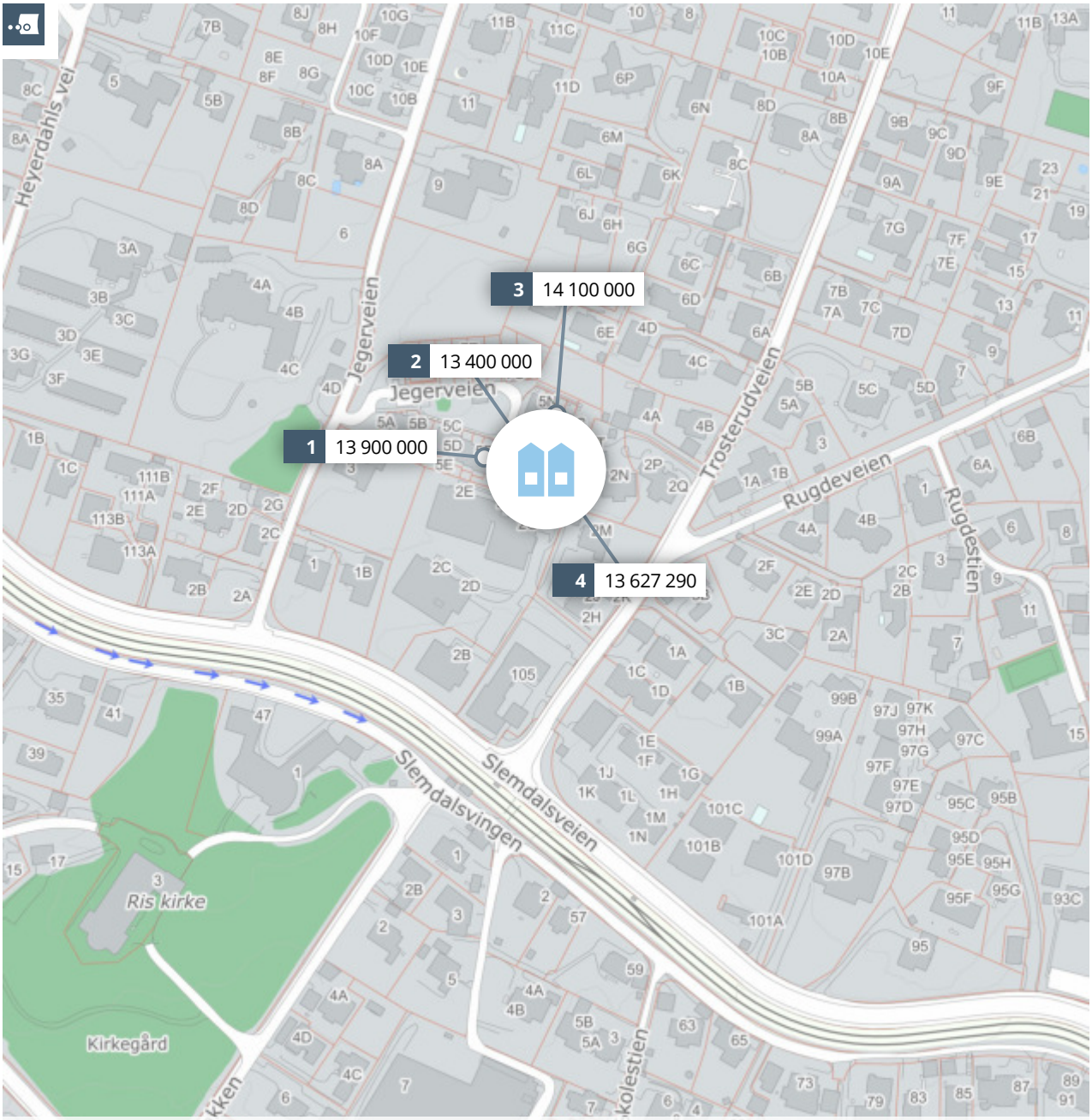
JEGERVEIEN 5L

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Årsmøte 2024
Vedtekter
Ferdigattest
Bygningstegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart og bestemmelser
Kjøpsforsikring
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JEGERVEIEN 5 L

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jegerveien 5 L, 0777 OSLO

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2019

GNR 41 BNR 128 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	115 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	5 m²	0 m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt					6 938 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	4 229
Formue	10 122
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering 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	Jegerveien 5 G 120 m² 2019	196 m²	3 sov		03.09.2024	13 900 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**115 833**
2	Jegerveien 5 K 119 m² 2019	67 m²	4 sov		24.09.2024	13 500 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**112 605**
3	Jegerveien 5 R 118 m² 2019	73 m²	4 sov		08.01.2025	13 500 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**119 492**
4	Jegerveien 5 M 114 m² 2019	128 m²	4 sov		14.09.2022	13 900 000	**13 625 000**	2 290	13 627 290	**119 538**

Gjennomført og innholdsrikt rekkehus i solrike og grønne omgivelser i svært ettertraktet område på Ris. Familievennlig og arealeffektiv planløsning med god standard. Optimal intern beliggenhet innerst på tunet. Særdeles barnevennlig. Garasjeplass medfølger.

Sammenlikningsgrunnlag
Siste omsetning i sameiet fra januar 2025 ble solgt for 14,1 mill. Den ligger i rekken bak. To av de andre enhetene ligger på hver sin side av selgende bolig. I tillegg ble det omsatt et hus i september for 13,9 mill.

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

PrivatMegleren Allé 15.02.2025

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.12.2019		19.12.2019	-	10 375 000	-	10 375 000

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

8
rekkehus til salgs

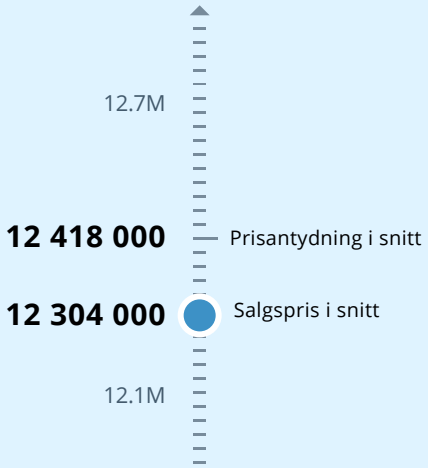


Annonsene har i snitt ligget ute i

122
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 6 mnd

37
rekkehus solgt

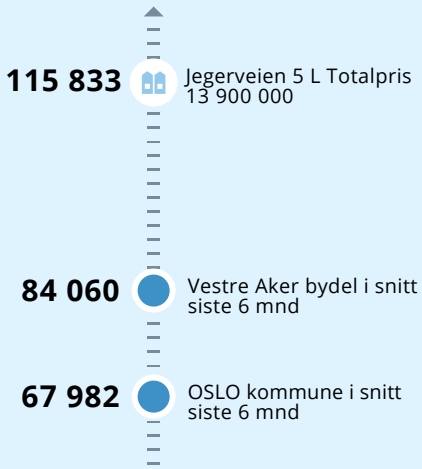


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Jegerveien 5 L
0777 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2019
BRA: 125 m^2
BRA-i: 120 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	0	0	2

Jo K. Eckhoff
JKE Byggconsult AS
jo@jke-as.no
95168456
Jegerveien 5 L
0777 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27288

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, og boligen ligger over terreng.
Det legges til grunn at drenering og tettesjikt er utført iht. gjeldende krav på byggetidspunktet da det foreligger Ferdigattest som legger forannevnte til grunn.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Det legges til grunn at avløp- og bunnledninger er iht. forskrift på byggetidspunktet

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
13.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Agnethe Wedum Storihle** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Lars Worren** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jo K. Eckhoff** Telefon: **95168456**
Firma: **JKE Byggconsult AS** Epost: **jo@jke-as.no**
Adresse: **Jegerveien 20 A, 0377 OSLO**

Om bygningssakkyndig:
Utdannet Siv. ark MNAL og takstmann NT.

Egne premisser:

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Tinglyste heftelser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik eller annet som burde kommenteres utomhus eller på utvendige overflater på bygningen som ikke er fanget opp av takstingeniøren, da overflater stedvis var helt tildekket med sne.

NB:
Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Forutsetning:
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer og som ikke er fanget opp av takstmann. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Personvern
Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Informasjon om boligen

Adresse: **Jegerveien 5 L, 0777 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	41	Bruksnr:	128	Festenr:	
Seksjonsnr:	24	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BELIGGENHET
Sentralt beliggende i veletablert villaområde hovedsakelig bestående av villa- og småhusbebyggelse. Det er noen leilighetsbygg i området. Det er få minutters kjøring til både Slemdal og Vinderen med forretninger, kafeer, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Busslinje langs Ring 3 er i gangavstand. Ris T-banestasjon er få minutters gange unna. Det er gangavstand til Heming idrettsanlegg med bl.a. treningssenter. Få minutters kjøring til Ullevål stadion handlesenter.

Bydel:Vestre Aker.
Delbydel: Slemdal.
Skolekrets: Slemdal
Kirkesokn: Ris
Valgkrets: Ris skole

REGULERINGSFORHOLD
Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).
Eiendommen er regulert til S-4978 Boligbebyggelse. Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Jegerveien 5 og del av Jegerveien.
Vedtaksdato 2017-12-20.
For nærmere informasjon om reguleringsforhold søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

TOMT
Felleseiet brutto tomt 4 224 m².
Dels sørøst skrånende tomt,
Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.
Asfaltert adkomst og gårdsplass, singlet gangstier. Videre velordnete fellesarealer med gangstier, natursteinsmurer, prydbeplantning og et større område for lek med lekeapparater mv. Barnevennlig uten biltrafikk på tunet.

PARKERING
Det disponeres 1 åpen garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.
Forr. fører opplyser: "Garasjer: Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, snr. 26, organisert som ideelle andeler
med tilhørende bruksrett."
Felles gjesteparkering for sameiet.
Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

SAMEIET
- Sameiet består av 26 seksjoner hvorav 25 er boligseksjoner og én næringsseksjon (garasjeanlegg).
- Eier opplyser at Styret jobber med krav opp mot utbygger grunnet vanninnsig i p-kjelleren, men at garasjeanlegget fungerer som tiltenkt i dag.

ADGANG TIL UTLEIE
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

MATRIKKELINFORMASJON
Jegerveien 5 L, 0777 OSLO
Selveier rekkehus.
Eiendom: Kommunenr. 301/gnr.41/ bnr.128/ seksjonsnr: 24. Bygningsnr: 300680320

BYGNING
Rekkehus med tre etasjeplan samt markterrasser og takterrasse oppført i trekonstruksjon i 2019.
Bygningen er organisert som én av 5 eneboliger i forskjøvet rekke. Velgjorte opparbeidete utearealer.

Hovedkonstruksjon
Ringmur med isolert og støpt plate, etasjeskillere og bærende konstruksjoner i treverk. Utvendige fasader hovedsakelig med panelte fasader. Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV BOLIGEN
Bolig i tre etasjer med fin usjenert intern beliggenhet på tunet. Markterrasse (ca. 16 m2) med utgang fra stue mot syd er flat, solrik og fint skjermet mot naboer med levegger og hekkbeplantning. Markterrasse (ca. 8 m2) og brosteinslagt område på inngangssiden. Godt med dagslys og boligen fremstår som lys og trivelig. Velfungerende og arealeffektiv planløsning med normalt god standard på overflater, innredninger og utstyr. Romslig takterrasse. Overbygget inngangsparti.

Leiligheten fremstår i god stand og i all hovedsak med lite bruksslitasje, med unntak av noen småskader i parketten i 1. etg., samt noe bruksslitasje stedvis på kjøkkenfronter. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:

1. etasje:
Entré, toalettrom, kjøkken, stue med utgang til terrasse/hage, trapperom, bod under trapp.
2. etasje:
Trapperom, gang, 3 stk. soverom hvorav hovedsoverom med en suite bad, samt bad med opplegg vask/ tørk.
3. etasje:
Trapperom, loftstue med utgang til takterrasse, annet rom innredet med stedsbygget seng og arbeidsplass, bod.

I tillegg disponerer boligen én varm bod på ca. 5 kvm. i fellesareal.

Takhøyder målt med laser:
1. etg. stue 239 cm.
2. etg. gang 240 cm.
3 etg. Møne 292 cm, knevegg 123 cm.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyden kan variere i rommet og mellom rommene.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser.
NB: Parkettgulv i 1. etg. har stedvis noe bruksskader/ hakk utover normalt hensyntatt byggeåret, men ingen tiltak påkrevd da skadene vurderes kun å være av skjønnhetsmessig karakter.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Oppvarming:
Leiligheten elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad og i entré.
Peisovn i stue.

ANNET
Garderobeløsninger i entré og alle soverom, samt i rom i 3. etg. inkl. stedsbygget seng med uttrekkbar ekstraseng under. NB: sengen er tilpasset rommet, og noe kortere enn normal 2 m. lengde.
Hylleløsninger i bodrom i 3. etg.
Takterrasse og to markterrasser.
Markise etablert over stuevindu.
Det er montert utvendig screen med solstyring på sørvendt hovedsoverom.
El. stikk og belysning på terrasse mot hage og takterrasse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	I flg. eier er alle nevnte arbeider registrert i Boligmappa: - Bygging av platting foran inngang. - Bygging av skohylle/benk og spilevegg i entre.	Nei
2021	I flg. eier er alle nevnte arbeider registrert i Boligmappa: - Utvendig beising av hele sameiet. - Legging av brostein foran platting/inngang.	Nei
2022	I flg. eier er alle nevnte arbeider registrert i Boligmappa: - Bytte av varmtvannsbereder. Garantisak grunnet ekspandere isolasjon mellom tank og ytterdeksel. (Ikke lekkasje-sak.). Alle år: Kontroll av trykk i ekspansjonskar i varmtvannsbereder. Krav for å opprettholde garanti. - Bygging av lettvegg i tredje etasje. (Sic: Takstingeniør, Veggen er ikke søknadspliktig.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	25
2. etasje	48	48	0	0	0
3. etasje	23	23	0	0	10
Kjellerbod fellesareal v/ garasjeanlegg	5	0	5	0	0
Totalt m²	**125**	**120**	**5**	**0**	**35**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	28	23	5
Totalt m²	**28**	**23**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	47	2	Entré, toalettrom, åpen kjøkkenløsning mot stue, stue med utgang til terrasse/hage, trapperom.	Bod/ tekn. rom under trapp.
2. etasje	48	48	0	Trapperom, gang, 3 soverom, hvorav hovedsoverom med "ensuite" bad/wc, 1 bad med opplegg vask/ tørk og - badekar.	
3. etasje	23	20	3	Trapperom, loftstue med utgang til takterrasse, annet rom innredet med seng og arbeidspult.	Bod
Totalt m²	**120**	**115**	**5**		

Kommentar til arealberegning

- Arealet i boligen er beregnet ved scanning av boligen med 3D-laserscanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
- Deler av arealet i 3 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).
- Bodrom som ligger utenfor boenheten i fellesarealer, 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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering	**TG-IU**

Drenering fra byggeåret, og boligen ligger over terreng.
Det legges til grunn at drenering og tettesjikt er utført iht. gjeldende krav på byggetidspunktet da det foreligger Ferdigattest som legger forannevnte til grunn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Det er ikke mulig å fastslå grunnforhold ved visuell befaring på stedet og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Det er ingen synlig symptomer på bygningen mht. evt. ustabil grunn.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Informasjon innhentet fra tidligere tilstandsrapport i Sameiet:
Grunnmur av typen Jackon grunnmurselementer som ringmur. Støpt betongplate innenfor støpt ringmur.
Leverandør opplyser: Jackon ringmur er sammensatt av støpte elementer i ekspandert polystyren (EPS) belagt på utvendig side med en 6 mm tykk fibersementplate. Isolasjonstykkelse utvendig/innvendig er 50 mm.

TG1 er aldersrelatert.

6.3 Støttemur: Støttemur og utvendig trapp.



Utvendig trapp og støttemur på adkomstside skjermet med hekkbeplantning.

Beskrivelse

Det er etablert støttemur og trapp i naturstein i forbindelse med adkomst. Høyden er vurdert til ca. 60- 70 cm. (vanskelig å måle nøyaktig grunnet sneforhold.)
Støttemur og trapp er høyere enn 50 cm, og det er utført tiltak med hekkbeplantning som erstatning for rekkverk og det vurderes derfor ikke å anse som et avvik.

Veiledning til TEK 17- Forskriftskrav:
Uteoppholdsareal
Kapittel 12: § 12-15. Utforming av rekkverk.
Preaksepterte ytelser: (3b4) "Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk."

Kapittel 8: Opparbeidet uteareal.
§8-3: (3b2:) "Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk."
Preaksepterte ytelser, 2: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Muren med utetrapp er utformet og levert av ansvarlig entreprenør og det betinger at TEK 17 med forskrifter ligger til grunn for utstedelse av Ferdigattest.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse

2 markterrasser i treverk belagt med terrassebord mot hage og ved siden av inngangsparti.

Takterrasse med adkomst fra loftstue. Trinn opp til terrassedøren.
Bygget med trebjelkelag og omsluttende vegger i treverk som fasader for øvrig. Impregnert tregulv liggende
oppå ukjent tettesjikt. (Ikke besiktiget da terrassen var tildekket av sne og inspeksjonsluker var frosset fast.)

Terrassene fremstår som velbygget. Men takstingeniør har et forbehold da terrassenes oppbygging og overflater var generelt vanskelig å vurdere da de alle var dekket med større partier med sne, og det kan derfor være elementer som burde vært kommentert, men som ikke er bemerket i denne rapporten.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Markterrasse på inngangssiden ble etablert i 2020.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

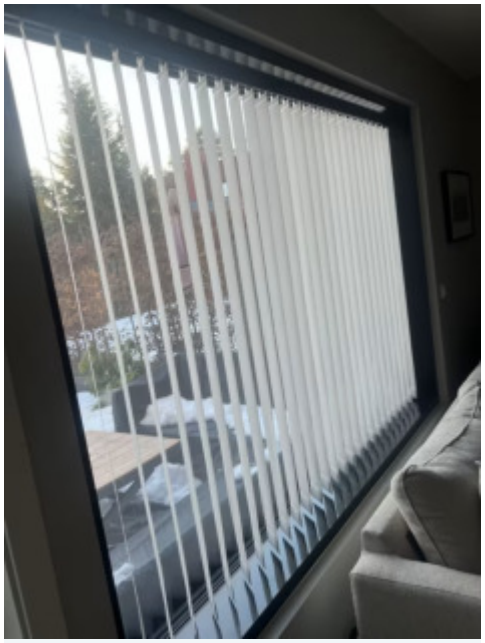
Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Takterrassen:
Det er krav til rekkverk på takterrassen.
Rekkverk i både treverk og metall (håndløper).
- Rekkverkshøyde: 110 cm
- Det er under 10m til bakkeplan.
- Ved nedbør er det avrenning til antatt sluk i gulvflaten under terrassegulvet. Ekstra avrenningshull i bunn av rekkverk under tregulvet dersom sluk skulle bli tett. Sluk må renses jevnlig. Dersom det oppstår is i sluk (vintersesong) må det gjøres tiltak med enten varmekabel, salting e.l.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

TG1 er aldersrelatert.

6.5 Vinduer og dører



Fastkarm brannklassifisert vindu mot hage med 3 lags isolérglass. Innvendig "lamell" screen. Utvendig markise.

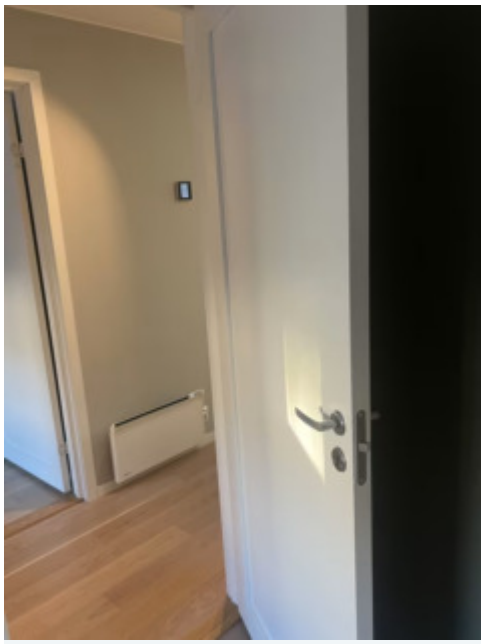
Beskrivelse

Bygningen har malte NorDan trevinduer med 3-lags glass.
Fastkarm stuevindu og soveromsvindu mot syd er brannklassifisert iht. krav.
Det er opplyst at brannklassifisert stuevindu ble utskiftet grunnet fabrikasjonsfeil som ble dekket av garantien.
Velux takvindu med luftespalte i vinduet.

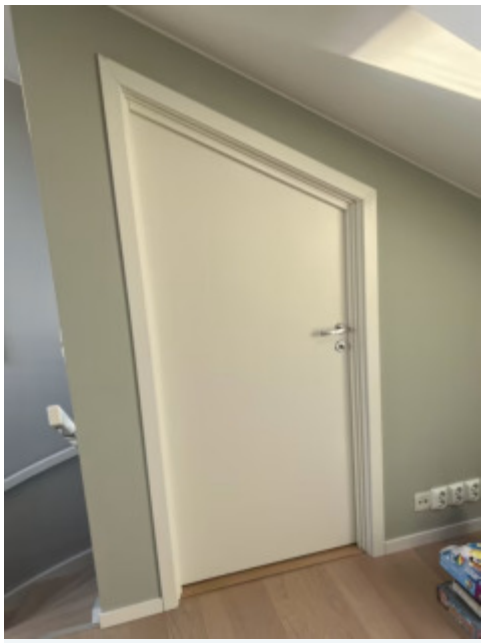
Malt entrédør med glassparti. Typesertifisert fra Swedoor, og malte terrassedører i tre med isolérglass.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vinduer mot syd har etablert solskjerming.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Type innerdør.



Boddør via loftsstue.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

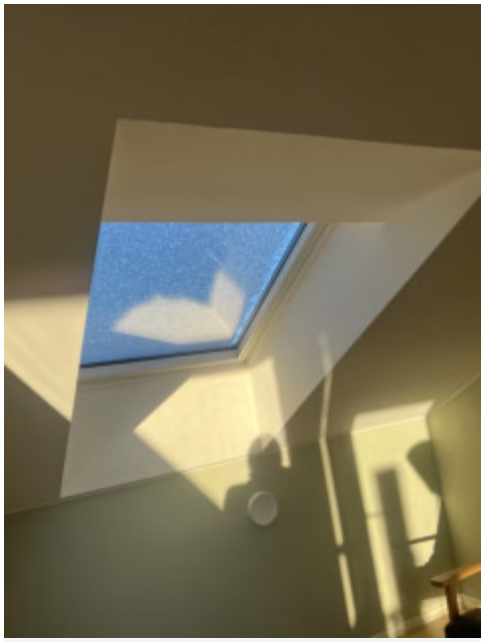
Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen. De vinduene og dørene som er kontrollert er funnet i orden hensyntatt alder og bruksslitasje. Dette er ingen garanti for at alle vinduer og dører nødvendigvis fungerer som de skal. Eier opplyser at alle vinduer og dører fungerer som de skal.

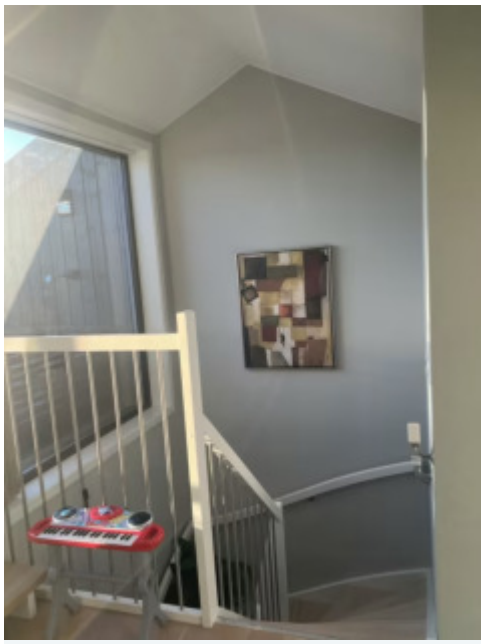
TG1 er aldersrelatert.



Brannklassifisert fastkarmvindu på hovedsoverom. Åpningsbart luftevindu ved siden av.



Veluxvindu i 3 etg.



Fastkarm panoramavindu i 3. etg. mot syd og takterrasse.

6.6 Yttervegger



Lufting og musesperre bak fasadekledning.

Type fasade	Stående kledning

Bærende konstruksjon i isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående beiset panel med not og fjær.
Sist beiset i - 21.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Ingen nevneverdige avvik eller skader på fasadepanel ble registrert.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.
Normal værslitasje hensyntatt alder.
Aldersrelatert TG1.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Hele takflaten i 3. etg. er innvendig kledd med gips.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen avvik eller skader registrert.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Ingen avvik eller skader registrert.
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Takkonstruksjonen er utført med saltak i isolert sperrekonstruksjon i treverk.

Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Takkonstruksjonen er innbygget, men utvendig inspisert fra takterrassen og bakkeplan.
Ingen avvik eller skader registrert.
Normal værslitasje hensyntatt alder.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.10 Taktekking



Flat betongtakstein og vindskibeslag.

Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med flat betongstein.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taket ble besiktiget fra takterrasse. Nordsiden var dekket av sne og lot seg ikke besiktige fra bakken.
Ingen avvik ved del av taket som lot seg besiktige fra takterrasse.
TG1 er aldersrelatert.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

TG1 er aldersrelatert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.
Høyeste avvik ble registrert på gulv i 3. etg med 6 mm. totalt avvik som også er innenfor gjeldende krav.
Krav i forskrift er ved lokalt avvik <10mm målt på 2m. lengde, og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.13 Ildsted/Skorstein



Frittstående peisovn.

Type pipe	Stål

Boligen har isolert stålpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peisovn.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Ildstedet er ikke prøvefyrt og dermed er ikke avtrekkskapasitet del av tilstandsvurderingen.

Ingen avvik eller skader registrert. Normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Det er utstedt FDV-dokumentasjon/produktbeskrivelse for pipeløpet og ildstedet.
Siden det er utstedt ferdigattest for boligen forutsettes det at ildsted og pipeløp tilfredsstiller gjeldende krav, dette tas det forbehold om.

Det er vanskelig å vurdere forskriftskrav for ildstedet og pipeløp pga. konstruksjonens varierende form og dels innkassing/skjulte konstruksjoner.

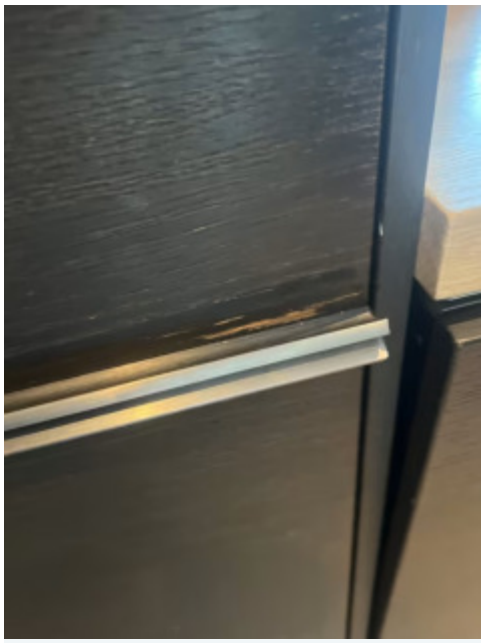
Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort tidligere.

Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.14 Kjøkken



Kjøkkeninnredning



Stedvis noe bruksslitasje på innredning.



Under kum.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Tidsriktig glattfinert mørkbeiset innredning, takoppforing, lys under overskap, benkeplate i eik med underlimt kum og induksjonstopp med glassplate på vegg, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser under benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg. Komfyrvakt.

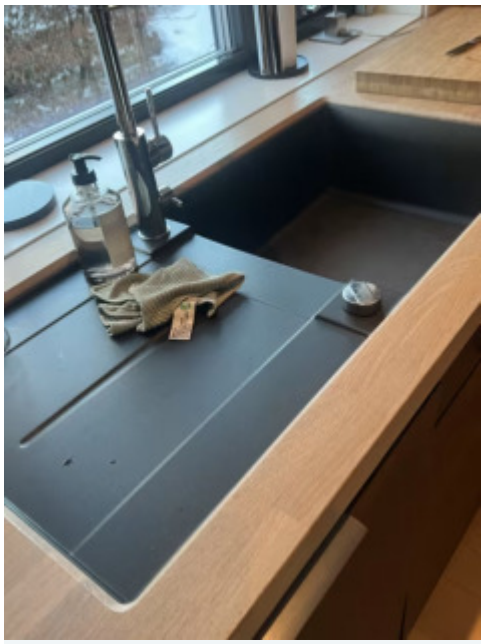
Stedvis noe bruksslitasje på innredninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

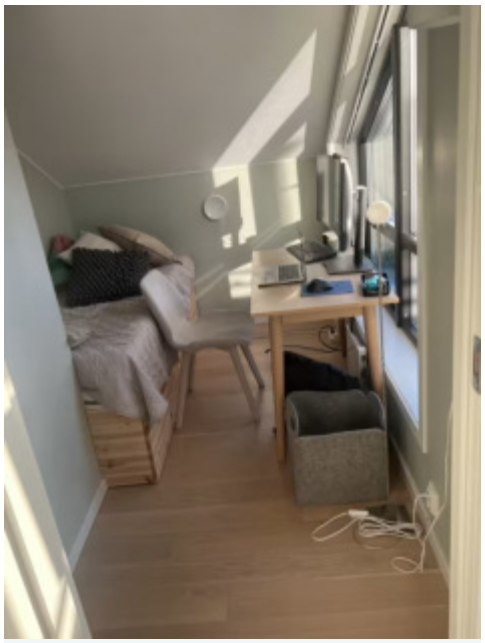
Oppsummering av avtrekk TG-1

Ingen avvik eller skader registrert.
Mekanisk separat kjøkkenavtrekk ut til det fri og overstrømning (tilluft).
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.



Underlimt kum i eik benkeplate med ett- greps blandearmatur.

6.15 Lovlighet



Del av 3. etg. hvor det er etablert ett ekstra innredet rom som tidligere var del av loftsstuen som er godkjent for varig opphold. Tiltaket er ikke av konstruktiv art og er i seg selv ikke å regne som byggemeldingspliktig.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det er satt opp lettvegg med dør i tredje etasje, og dette rommet brukes som soverom/arbeidsrom. Tredje etasje er godkjent for varig opphold, men rommet tilfredsstiller ikke kravene som soverom mht. areal/ funksjonalitet, krav til andel flat himling over 239 cm. Dog vurderes ikke tiltaket i seg selv å være søknadspliktig, og ingen tiltak er påkrevd.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest - Jegerveien 5 H-M datert 27.11.2019
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Jegerveien 5 H-M, mottatt 11.11.2019.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Det er etablert rømningsstige fra takterrasse og ned til terreng, og hvor underliggende vinduer er sertifiserte brannvinduer iht. krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger, vegghengt toalett,
vegghengt innredning med 2 skuffer og heldekkende servant og ett- greps blandearmatur. Speil og belysning på vegg. Downlights i himling.

Ingen avvik eller skader registrert.
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.17 Trapp

Beskrivelse
Lakkert heltre trapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Det er både åpne og tette opptrinn.
Rekkverkshøyde er over 90cm. Åpninger i rekkverk er mindre enn 10cm.

Ingen avvik eller skader registrert.
Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.18 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør	TG-IU

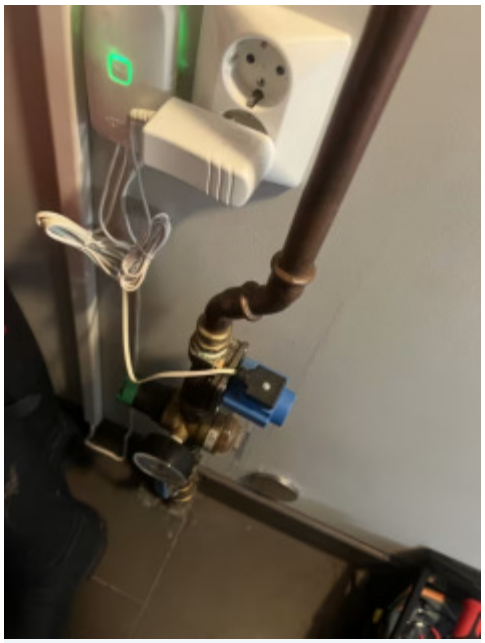
Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Det legges til grunn at avløp- og bunnledninger er iht. forskrift på byggetidspunktet

6.19 Vannledninger



Samlestokk i bod under trapp i 1. etg.



Hovedinntak vann med stoppekran og lekkasjesikring.

Type anlegg	Rør i rør system

Fordelerskapet er etablert i bod 1. et. og i bad med opplegg vask/ tørk.
Avrenning/ lekkasjesikringer er påvist.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Stoppekran er plassert i bod under trapp i 1. etg.
Aldersrelatert TG1.



Samlestokk i vegg i bad med opplegg vask/ tørk.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

El. anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det foreligger Samsvarserklæring med garanti.
Utdrag Samsvarserklæring av utførende elektriker Olav Dahl Jørgensen datert 2019-10-08.
" Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget."

"Type: Nybygg
Nettsystem: TN-C-S 400 V
Arbeidsbeskrivelse: Komplett nyinstallasjon i 25 stk. rekkehus.
Varmekabler; skjult anlegg-komplettering og kundetilvalg etter avtalte ønsker
Kommentar:
Utført i henhold til: NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg: Bolighus

Observert på befaringen:
- Automatsikringer i el. skap uten forbruksmåler er plassert i innvendig bod 1.etg.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret.
- Hovedsikring: 40 Amp iflg. kursanvisningen.
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.
- Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

Generell kommentar:
Det lokale el. tilsyn (DLE) anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og det anbefales å gjennomføre en slik kontroll når anlegget har passert 5 år.
Elektrisk tilsyn med bolig skal etter loven skje minst hvert 20. år.

Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder montert i bod under trapp i 1. etg.
Flislagt gulv med sluk.

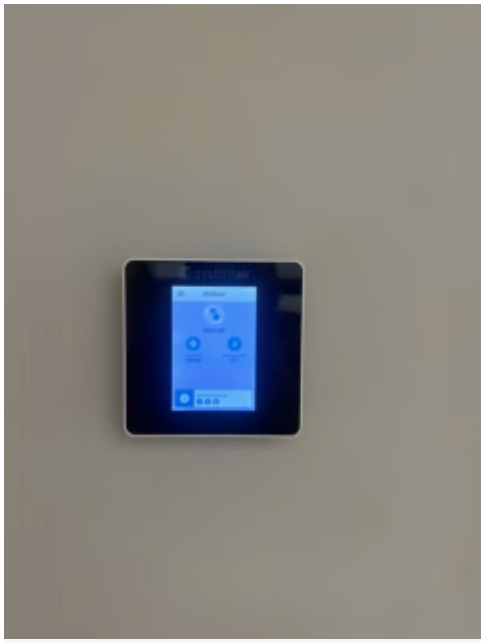
Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Tatt i bruk 2019	
Størrelse	
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder ble utskiftet i 2022 grunnet fabrikasjonsfeil (ikke lekkasje)
Ingen avvik eller skader registrert.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.

6.22 Ventilasjon



Digital styring for ventilasjon.



Ventilasjonsanlegg etablert i bod i 3. etg.

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Ventilasjonsanlegg er montert i loftsbod.
Leiligheten har balansert ventilasjon med digitalt justeringspanel montert på vegg i 2. etg..
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke opplyst. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen avvik registrert.
Alder mer enn 5 år utløser TG1.



Sluk i dusjen. Vanskelig å vurdere membranløsning.



Forskriftsmessig drenshull ut av innbygget sisterne til wc. (nederst til høyre på kortsiden av sisternekasse)



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på vegger og gulv. Malt himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er målt tilfredsstillende fall på gulv.

- Generelt: Fall på badegulv kan avvike fra oppgitt krav med 3 mm målt over 2 m, 2 mm målt over 1 m og 1 mm målt over 25 cm. Dette i henhold til NS 3420.

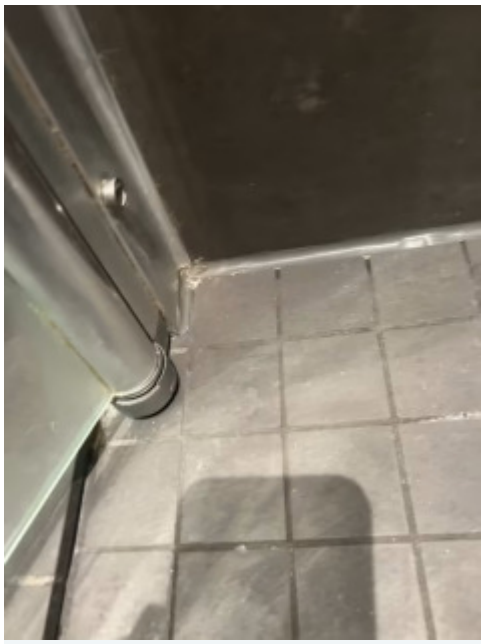
- Dør er plassert i våtsone, og nedre del av gerikt/ list på dør er utført i tre og ikke fuktbestandig og noe fuktutsatt. Listen er hensiktsmessig avsluttet med fug mot gulv.

Mindre avvik:
- Dør er plassert i våtsone, og gerikt/ list på dør er noe fuktutsatt. Anbefales å slipe ned og male på nytt med våtromsmaling.
- Det er litt trangt i dusjgrube på gulv rundt feste av dusjvegger. Det anbefales jevnlig rengjøring for å unngå misfarging av flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med klemring for membran, men membrantype lar seg ikke påvise.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Overflatemåling på dusjgulv som er i bruk daglig viser ingen tegn til unaturlig fuktindikasjoner.



Området rundt feste av dusjvegger bør rengjøres jevnlig for å unngå misfargete fliser og redusert levetid på innfestingene og dusjdører.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

- Ingen synlige avvik eller skader registrert.
- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Vedr. skjult membranløsning på bad. Badet er bygd etter TEK 17 eller senere forskrift, og det foreligger Ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at skjulte konstruksjoner på badet er bygd iht. forskrifter.

Alder mer enn 5 år utløser TG1.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med 2 skuffer og overliggende helstøpt servantbenk. Ett- greps blandearmatur. Speil med belysning på vegg. Vegghengt wc. Veggmontert dusjarmatur og doble dusjdører i herdet glass.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Normalt god funksjon på innredninger og utstyr.
TG1 er aldersrelatert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Mekanisk avtrekk på våtrom med tilluftsventil/- spalte til innluft utløser TG1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger og gulv. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg og gulv i dusjsone, samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.
Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.
Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader, samt at badet er såvidt passert 5 år.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Ingen større avvik påvist.
Badet er bygd etter TEK 17 eller senere forskrift, og det foreligger Ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter og det er ikke påvist unormale fuktkonsentrasjoner ved overflatesøk.

6.24 Våtrom: bad/ wc med opplegg vask/ tørk.



Ingen unaturlige fuktverdier ved kontroll i soveromsvegg mot dusjvegg på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på vegger og gulv.
Malt himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

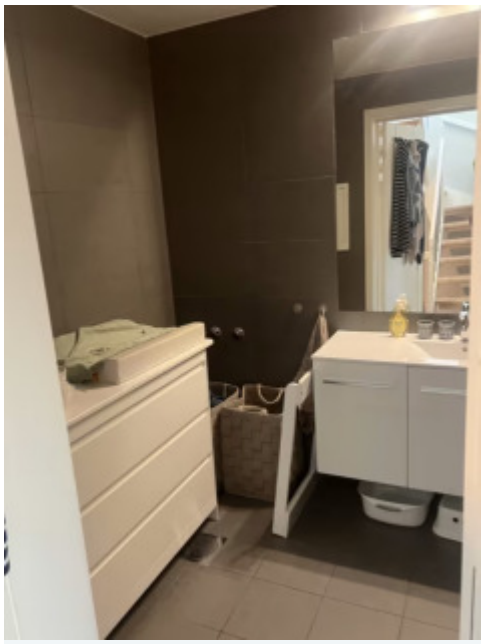
Oppsummering av overflater	TG-1

Det er målt tilfredsstillende fall på gulv.

- Generelt: Fall på badegulv kan avvike fra oppgitt krav med 3 mm målt over 2 m, 2 mm målt over 1 m og 1 mm målt over 25 cm. Dette i henhold til NS 3420.

Membran, tettesjikt og sluk

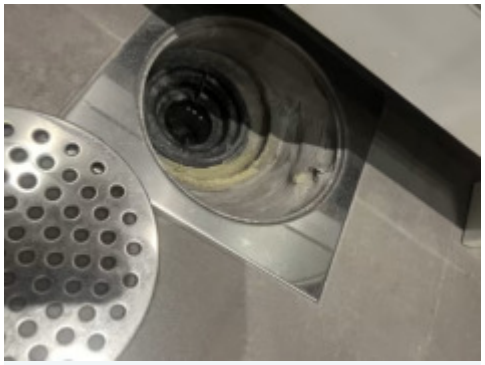
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Del av bad er tilrettelagt for badekar med vannopplegg på vegg, og sluk i gulv.



Sluk i dusj med synlig klemring og membran/ membranmansjett.



Sluk tilrettelagt i gulv for evt. fremtidig badekar.

Type sluk	Plast

Plastsluk i dusj med klemring for membran, men membrantype lar seg ikke påvise.
Plastsluk på gulv tilrettelagt for evt. ettermontering av badekar.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

- Ingen synlige avvik eller skader registrert.
- Normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Vedr. skjult membranløsning på bad. Badet er bygd etter TEK 17 eller senere forskrift, og det foreligger Ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at skjulte konstruksjoner på badet er bygd iht. forskrifter.

Alder mer enn 5 år utløser TG1.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt skapinnredning med overliggende helstøpt servantbenk og ett- greps blandearmatur. Speil med belysning på vegg. Vegghengt wc. Veggmontert dusjarmatur og doble dusjdører i herdet glass. Opplegg badekar. Opplegg vask/ tørk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Normalt god funksjon på innredninger og utstyr.
TG1 er aldersrelatert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk felles avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom dørblad og dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk på våtrom med tilluftsventil/- spalte til innluft utløser TG1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hullboringen er utført i soveromsvegg utenfor badet
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Ingen avvik påvist.
Badet er bygd etter TEK 17 eller senere forskrift, og det foreligger Ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken med uavhengig kontroll, og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter og det er ikke påvist unormale fuktkonsentrasjoner ved overflatesøk.

6.25 Øvrig: Bod under trapp i 1. etg.

Beskrivelse

Rommet under trapp i 1. etg. fungerer dels som "teknisk rom" og har sluk i gulv og er byggemeldt/inntegnet som "bod" på arkitektens plantegning, og det ansees dermed ikke som et våtrom. Det er ikke lagt opp til direkte vannsøl. Sluk er hensiktsmessig mht. eventuell lekkasjesituasjon. Det er svakt fall til sluk målt mellom dørterskel og slukrist.

6.26 Øvrig: Radon

Beskrivelse

RADON
Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak som ble gjort ved bygging. Av den grunn er det ikke satt TG.

Boligen er bygget etter TEK 17 eller senere forskrift, og det foreligger Ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og det vurderes å være dokumentasjon på at radonsperre mot grunn er ivaretatt iht. forskrifter.

6.27 Øvrig: Innredninger/ garderobeløsninger.



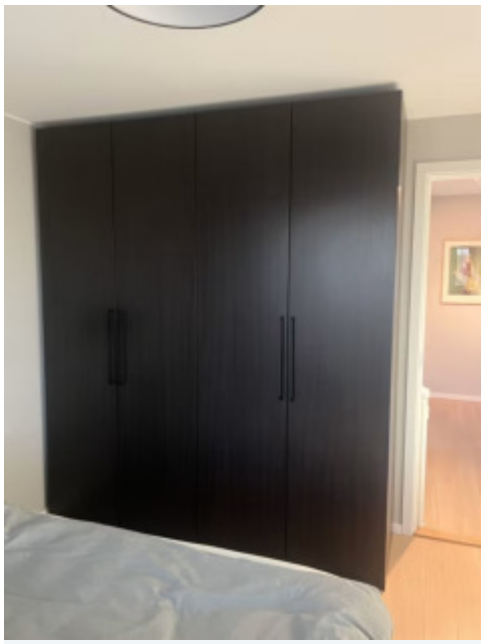
Garderobeløsning med spilevegg i entré.



Garderobeløsning i ett av soverommene.

Beskrivelse

Det er godt med garderobeinnredninger i boligen.



Garderobe på hovedsoverom

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnethe Wedum Storihle	Lars Worren

Gateadresse
Jegerveien 5L

Poststed	Postnr
Oslo	0777

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

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: 186250046

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: Parkeringskjeller: Siden overtakelse i 2019 har det vært tilfeller av vanninnsig i parkeringskjelleren. Dette har blitt fulgt opp tett av styret og utbygger, og utbedret underveis. Styret følger fortsatt opp saken mot utbygger. Påvirker ikke den daglige bruken av p-kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkeringskjeller: Se tidligere beskrivelse angående vanninnsig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjort observasjon av skjeggkre i boligen sommeren 2022. Det ble umiddelbart iverksatt tiltak ved å legge ut åte/gift i samtlige boenheter i husrekka. Etter den vellykkede behandlingen har det ikke blitt observert et eneste individ.

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det er infrastruktur for å installere lader i p-kjelleren, men det er ikke gjort for p-plassen til denne boenheten. Prisforespørsel høsten 2024: Kr. 20.000,-

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Parkeringskjeller: Tetting for vanninnsig.

Arbeid utført av: Ingeniør Habberstad AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250046

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp lettvegg med dør i tredje etasje, altså et fjerde soverom/kontor. Tredje etasje er godkjent for varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ingen endring av bruken i tredje etasje. Etasjen er som nevnt godkjent for varig opphold. Lettveggen er ikke meldt inn til bygningsmyndighetene. Lettvegg i tredje etasje var for øvrig mulig tilvalg og stiplet inn i salgstegningen vedlagt kontrakten ved kjøp av rekkehuset.

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

Beskrivelse: Det er planlagt utbygging i Jegerveien 4 (der det er barnehage i dag).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret jobber med krav opp mot utbygger grunnet vanninnsig i p-kjelleren, som tidligere beskrevet.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sweco har utarbeidet rapport ifm. kravsak mot utbygger (p-kjelleren).

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

Beskrivelse: P-kjeller: Kravsak mot utbygger, som tidligere beskrevet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere beskrivelse angående skjeggkre.

Document reference: 186250046

Tilleggskommentar

2020: Bygging av platting foran inngang. 2020: Bygging av skohylle/benk og spilevegg i entre. 2021: Utvendig beising av hele sameiet. 2021: Legging av brostein foran platting/inngang. 2022: Bytte av varmtvannsbereder. Garantisak grunnet ekspandere isolasjon mellom tank og ytterdeksel. Ikke lekkasje-sak, nevnes for ordens skyld. 2022: Bygging av lettvegg i tredje etasje. Alle år: Kontroll av trykk i ekspansjonskar i varmtvannsbereder. Krav for å opprettholde garanti. Alle nevnte arbeider er dokumentert i boligmappa.

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: 186250046

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnethe Storihle	2de835dc74421d728988d5 9f59dbbc311fa3b843	08.02.2025 19:20:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Worren	5cf43291417d77a11d26812b 9a60b706ca75de4d	08.02.2025 19:00:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

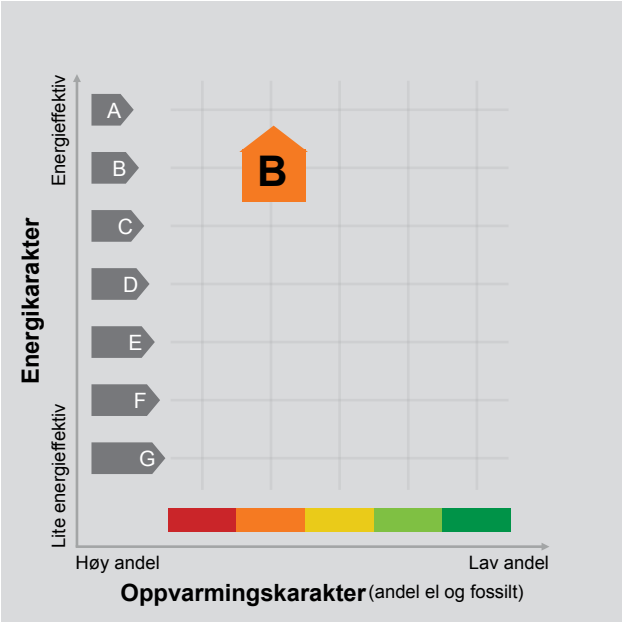
Document reference: 186250046

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jegerveien 5L
Postnummer	0777
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300680320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77174
Dato	08.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 762 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 762 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Gange-Rolvs gate 1 C
0273 OSLO

Att: Henrik Døsen Solberg

Oslo, 10.02.2025

Deres ref: 186-25-0046
Vår ref: 563-8-24
Eiendommens navn: Sameiet Jegerveien 5-7
gnr 41 bnr 128 snr 24 i OSLO kommune
Adresse: Jegerveien 5L, 0777 OSLO
Org. nr.: 923663053
Selger: Worren, Lars
Storihle, Agnethe Wedum

Forsikringsselskap:	Landkreditt Forsikring AS	Polisenr: 35840303

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	3 378,00
Garasje	kr	420,00
TV/internett	kr	431,00
Totalt	**kr**	**4 229,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 10 122,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Trond Larsen
Mobil: 95708570
E-post: jegerveien5@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Garasjer: Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, snr. 26, organisert som ideelle andeler med tilhørende bruksrett. Disse skal tinglyses ved overdragelser. Se også vedtektene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

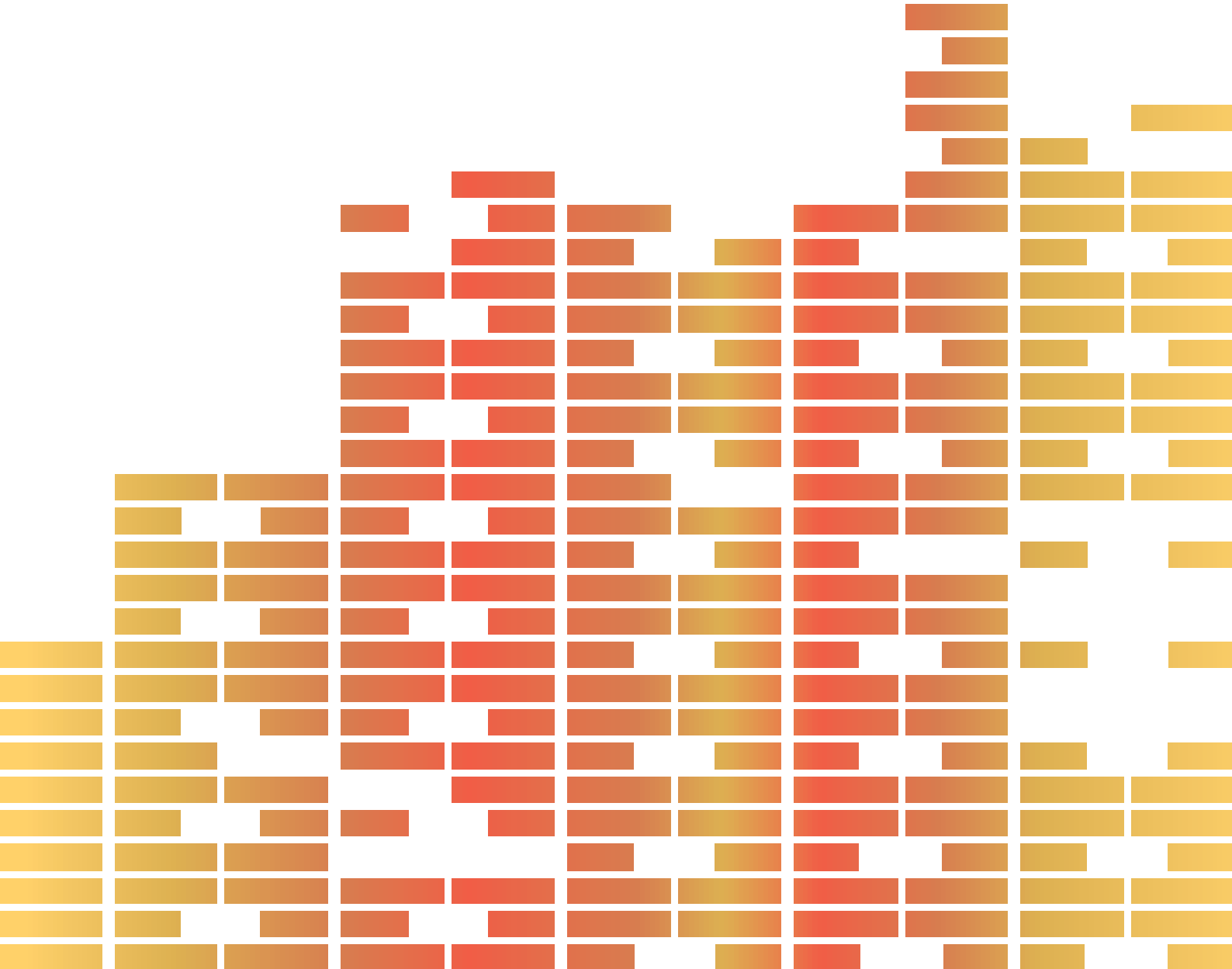
Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte 2024

Sameiet Jegerveien 5-7



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Jegerveien 5-7

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Jegerveien 5-7 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 24.04.2024.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jegerveien 5-7

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 24. april 2024, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
    a. Innkjøp av trampoline til fellesarealet
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 12.04.2024
på vegne av styret i Sameiet Jegerveien 5-7

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport…….Side: 2-4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023…...Side: 5-11
- Sak 4.a – Innkjøp av trampoline…….Side: 12
- Budsjett 2024…….Side: 13-14
- Valg……..Side: 15

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Lars Worren
Styremedlem Frida Märta Thornér
Styremedlem Einar Sæland
Varamedlem Lise Sjølie Nielsen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 25 boligseksjoner og én næringsseksjon (garasjen).

Sameiet Jegerveien 5-7 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923663053 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35840303.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskap og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Nedenfor oppsummeres punktvis mange av styrets oppgaver og gjøremål gjennom det siste året:

- Månedlig avlesning av strømmålere for elbil-ladere.
- Hengt opp nøkkelboks på innsiden av døra til bodrommet. Inneholder nøkkelen til teknisk rom.
- Hengt opp nøkkel i trappehuset til baklukene til søppelbrønnene.
- Montert sandkasse.
- Montert redskapsbod.
- Byttet nesten samtlige pærer til utendørsbelysningen.
- Oppfølging av bytte av stuevinduer i fire seksjoner. Reklamasjonssak.
- Oppfølging av utbedring av pipeløp og manglende lufteventiler i tomannsboliger.
- Gått til innkjøp av skilt for vareleveringsparkering.
- Utbedret gulvet i bodrommet for andre gang. Reklamasjonssak.
- Oppfølging av lekkasjer i tak i garasjekjeller. Stadig pågående reklamasjonssak som har holdt på siden overtakelsen i 2019.
- Oppfølging av garasjeporten, som har vært mye i ustand så langt i 2024.
- Oppfølging av servicekontrakter på tekniske installasjoner som skal ha årlig ettersyn, dette gjelder
    - garasjeporten
    - brannalarmanlegget
    - sprinkleranlegget
    - kategori 4 tilbakeslagsventil til sprinkleranlegget
    - ventilasjonsanlegget i garasje og bodrom

Utenom dette brukes mye av styrearbeidstiden til korrespondanse med beboerne i store og små saker, kontakt med forretningsfører, Follohus og i enkelte tilfeller Solon. Videre kan det også nevnes oppfølging av sameiets økonomi, oppmøte på befaringer, serviceoppdrag og reklamasjonsoppdrag.

Styremedlemmer utfører innimellom enkle utbedringer, reparasjoner og vaktmestertjenester for å unngå unødvendige kostnader for sameiet. Når det er nevnt, ønsker vi samtidig å takke alle i sameiet som hjelper til med små og store bidrag.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Hele sameiet ble beiset sommeren 2021. Det siste året har det ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider utover det som er nevnt i punkt 5. Det er heller ikke ventet noe behov for større vedlikeholdsarbeider det neste året. Neste runde med beising av sameiet er forventet i 2026/2027.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader for garasje på 5 %, og 6 % for de ordinære felleskostnadene. Begge gjeldende fra 01.01.2024.

Oslo, den 10.04.2024
Styret i Sameiet Jegerveien 5-7

Resultatregnskap

Sameiet Jegerveien 5-7

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		966 420	966 235	840 204
Andre inntekter	2	378 779	360 300	306 806
Sum driftsinntekter		**1 345 199**	**1 326 535**	**1 147 010**
Styrehonorar		75 000	75 000	60 000
Andre personalkostnader	3	10 575	10 575	8 460
Kommunale avgifter		359 437	346 000	302 772
Vedlikehold	4	191 858	258 000	236 225
Kollektiv avtale TV/bredbånd		119 961	109 000	100 443
Driftskostnader	5	295 916	293 000	302 482
Honorarer	6	76 313	73 000	68 101
Forsikring		115 810	116 000	96 884
Andre kostnader	7	16 874	20 000	4 032
Sum driftskostnader		**1 261 743**	**1 300 575**	**1 179 399**
Driftsresultat		**83 457**	**25 960**	**-32 389**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		102	0	215
Netto finansresultat		**102**	**0**	**215**
Årets resultat		**83 558**	**25 960**	**-32 175**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		83 558	0	-32 175
Sum overføringer		**83 558**	**0**	**-32 175**

Balanse

Sameiet Jegerveien 5-7

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	8	158 699	156 679
Bankinnskudd mv.	9	247 891	150 074
Sum omløpsmidler		**406 590**	**306 753**
Sum eiendeler		**406 590**	**306 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		336 124	252 566
Sum egenkapital	**10**	**336 124**	**252 566**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 444	4 398
Leverandørgjeld		66 022	13 834
Påløpte kostnader		0	35 955
Sum kortsiktig gjeld		**70 466**	**54 187**
Sum gjeld		**70 466**	**54 187**
Sum egenkapital og gjeld		**406 590**	**306 753**

OSLO, 10.04.2024
Styret for Sameiet Jegerveien 5-7

Lars Worren	Einar Kristoffer Sæland	Frida Märta Thornér
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Garasje	172 800	172 800	108 450
Strømforbruk El-bil	85 924	81 000	98 216
Kabel-TV	120 056	106 500	100 140
Sum	**378 779**	**360 300**	**306 806**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	8 460
Sum	**10 575**	**10 575**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	0
Vedlikehold utearealer	54 587	80 000	66 216
Bomiljøtiltak	19 437	30 000	43 175
Vedl. nøkler, låser, skilt	3 559	5 000	2 736
Vedlikehold porter	37 927	15 000	9 245
Vedlikehold VVS	10 842	10 000	9 334
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	2 390	3 000	954
Vedlikehold garasjeanlegg	18 723	30 000	41 103
Brannsikkerhet, sprinkling	44 393	50 000	63 463
Diverse vedlikehold	0	15 000	0
Sum	**191 858**	**258 000**	**236 225**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	181 339	180 000	187 223
Renhold	63 855	63 000	59 541
Annen renovasjon	0	0	4 434
Snebrøyting, strøing, m.m.	50 235	50 000	51 283
Porto	488	0	0
Sum	**295 916**	**293 000**	**302 482**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	16 469	11 000	9 500
Forretningsførsel	58 250	60 000	54 848
Ekstraarbeid	0	0	2 253
Beboerportal	1 594	2 000	1 500
Sum	**76 313**	**73 000**	**68 101**

Revisor honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	0	0
Styre- og årsmøter	594	5 000	253
Bankomkostninger	3 286	1 000	2 810
Diverse kostnader	11 000	14 000	972
Øreavrunding	5	0	-3
Sum	**16 874**	**20 000**	**4 032**

Diverse kostnader er utgifter til juletre.

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	26 216	37 546
Forskuddsbet. kostnader	132 483	119 132
Sum	**158 699**	**156 679**

Note 9 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44002	247 891	150 074
Sum	**247 891**	**150 074**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	252 566	284 741
Tilført fra årets resultat	83 558	-32 175
Egenkapital 31.12.	**336 124**	**252 566**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	252 566
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	83 558
C. Disponible midler 31.12	**336 124**
Årets endringer disponible midler	83 558
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	406 590
- Kortsiktig gjeld	70 466
Disponible midler 31.12.	**336 124**

Til årsmøtet i Sameiet Jegerveien 5-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Jegerveien 5-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 83 558. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

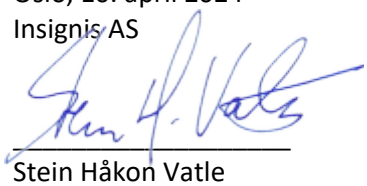
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2024
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

Sak 4.a.

Forslagsstiller:
Lisa Michelle Folker

Sak som ønskes behandlet:
Ønsker trampoline på fellesområdet og foreslår samtidig at det opprettes regler for bruk.

Forslag til vedtak:
Sameiet kjøper inn trampoline som settes opp på gressplenen.
Trampolinen skal være sirkulær og ha en diameter omkring 4,0-4,5 meter.
Budsjett: 10-15 000 kroner.

Styrets innstilling:
Tilsvarende sak ble lagt frem i 2021. Det ble da gitt 1 stemme for, 21 stemmer mot.

Styrets ansvar for trampoliner på et fellesareal i et sameie er omfattende. Dette er beskrevet i en artikkel fra Huseiernes landsforbund, og det ene avsnittet oppsummerer hva ansvaret går ut på:

- Ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har boligsameier ansvar etter produktkontrolloven for at trampolinen er montert etter bruksanvisning, at de får en trygg plassering på et ufarlig underlag og at bruken skjer i samsvar med brukerveiledninger. Boligsameiet vil også ha ansvar for vedlikeholdet av stropper, fester, kantpute, nett og stativ.

Artikkelen opplyser om at styret i sameier har myndighet til å nekte anskaffelse av trampoline til bruk på fellesarealet.

Hele artikkelen kan leses her:
https://www.huseierne.no/nyheter/trampoline-i-sameier-og-borettslag/

Styret støtter ikke forslaget.

Budsjett Sameiet Jegerveien 5-7 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 024 405	966 420
Felleskostnader		**1 024 405**	**966 420**
3630	Garasje	181 440	172 800
3632	Strømforbruk El-bil	80 000	85 924
3763	Kabel-TV	127 000	120 056
Andre inntekter		**388 440**	**378 779**
Sum driftsinntekter		**1 412 845**	**1 345 199**
5330	Styrehonorar	80 000	75 000
Styrehonorar		**80 000**	**75 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	10 575
Andre personalkostnader		**11 280**	**10 575**
6320	Kommunale avgifter	420 000	359 437
Kommunale avgifter		**420 000**	**359 437**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	65 000	54 587
6606	Bomiljøtiltak	15 000	19 437
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 559
6617	Vedlikehold porter	35 000	37 927
6620	Vedlikehold VVS	15 000	10 842
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6626	Lyspærer, lysrør etc.	3 000	2 390
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	30 000	18 723
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	44 393
6690	Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold		**248 000**	**191 858**
7690	Kabel-TV	88 000	82 947
7691	Internet/ Bredbånd	39 000	37 014
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**127 000**	**119 961**
6340	Strøm fellesanlegg	160 000	181 339
6360	Renhold	67 500	63 855
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	52 500	50 235
6940	Porto	500	488
Driftskostnader		**280 500**	**295 916**
6700	Revisjon	14 000	16 469
6710	Forretningsførsel	60 000	58 250
6715	Beboerportal	2 000	1 594
Honorarer		**76 000**	**76 313**
7500	Forsikringspremie	127 000	115 810
Forsikring		**127 000**	**115 810**

Budsjett Sameiet Jegerveien 5-7 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
7400	Kontingenter	2 000	1 990
7700	Styre- og årsmøter	3 000	594
7770	Bankomkostninger	3 000	3 286
7790	Diverse kostnader	12 000	11 000
7797	Øreavrunding	0	5
Andre kostnader		**20 000**	**16 874**
Sum driftskostnader		**1 389 780**	**1 261 743**
Driftsresultat		**23 065**	**83 457**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	102
Finansinntekter		**0**	**102**
Netto finansresultat		**0**	**102**
Årets resultat		**23 065**	**83 558**

Sak 6.

Valg av styre.

Styreleder Lars Worren og styremedlem Einar Sæland er på valg.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Lars Worren……..…Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Frida Märta Thornér…….…Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Einar Sæland……Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem Lise Sjølie Nielsen……..…Valgt for 2 år i 2023

Styret har fungert som valgkomite og har følgende innstilling til nytt styre:

Styreleder Trond Larsen……..…Velges for 2 år i 2024
Styremedlem Frida Märta Thornér…….…Ikke på valg
Styremedlem Einar Sæland……Gjenvelges for 2 år i 2024
Varamedlem Lise Sjølie Nielsen……ikke på valg



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Jegerveien 5-7
Tid: 24. april 2024, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 13 seksjoner var representert, ingen med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Lars Worren ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 83 558,- og en egenkapital på kr 336 124,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 80 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Innkjøp av trampoline til fellesarealet.**
      Årsmøtet avslo forslaget med 0 stemmer for og 13 stemmer imot.

5. **Budsjett 2024 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 23 065 og forutsetter en økning i felleskostnadene for garasje på 5% og 6% økning for boligseksjonene fra 01.01.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder Lars Worren og styremedlem Einar Sæland er på valg, valgkomitéen sitt forslag ble fremlagt og det var ingen andre kandidater.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Trond Larsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Frida Märta Thornér	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Einar Sæland	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Lise Sjølie Nielsen	Valgt for 2 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt med akklamasjon

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:31.

Oslo 24. april 2024

Sigurd Holte Sandvik	**Lars Worren**
møteleder	seksjonseier

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JEGERVEIEN 5-7

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, endret i ordinært årsmøte 10. juni 2021 og 27. april 2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET JEGERVEIEN 5-7, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. mars 2019. Sameiet har adresse Jegerveien 5 A-T og 7 A-H, 0777 Oslo.

Sameiet består av 25 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Næringsseksjonen som er seksjon 26,er parkeringsområdet i felles underliggende garasjekjeller.
Det er 42 parkeringsplasser i næringsseksjonen, organisert som ideelle andeler med tilhørende bruksrett.
4 av plassene tilhører eier av naboeiendom. Se nærmere under vedtektenes punkt 12 særskilte bestemmelser.
6 av plassene er gjesteparkering, som tilhører sameiet. To av gjesteparkeringsplassene kan benyttes til sykkelparkering. Hvilke plasser som avgis til sykkelparkering, og retningslinjer for bruken av dem, bestemmes av styret.

Boligseksjonene er fordelt på 3 rekkehus og 5 tomannsboliger.
I felleskjeller er det boder organisert som tilleggsdeler. Hager til den enkelte seksjon, er tilleggsareal grunn.

Det er opparbeidet 5 gjesteparkeringsplasser på fellestomten, hvorav én er tilrettelagt for HC-parkering.

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 og tilhørende tilleggsdeler 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.

Se punkt 12 Særskilte bestemmelser for tinglyste rettigheter gitt naboeiendom.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. 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.

En andelseier i næringsseksjonen kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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.

2.4. Avtrekk fra garasje

På tilleggsdel grunn tilhørende seksjon 8 er det utkast for ventilasjonsavtrekk fra garasje. Dette må ikke tildekkes, og sameiet har adgang til å gjennomføre nødvendig vedlikehold.

2.5. Parkering og andre 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.

Det er 3 av garasjeplassene i kjeller som er tilrettelagt for handicap-parkering. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.
Eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.
Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.
Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader til drift av garasje i kjeller skal dekkes av dem som disponerer garasjeplassene. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift stipulert til kr 150,- pr plass pr måned. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger og sikringsskap
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

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

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.

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.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealerog 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 etter 5.1. 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.
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 vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget

ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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.

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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsrapport, 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 i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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.
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. 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. 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. 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. 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.

7.11.

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.

7.12. 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.

7.13. 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 opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. 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 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges et varamedlem.

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.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

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.

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.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha 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. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. 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 årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 Naboeiendommen med gnr.41 bnr.1356 har tinglyste rettigheter på sameiets eiendom, jf. tinglyst rettighetserklæring av 1.oktober 2018 og 16.november 2018.

12.2 Vedrørende utomhus beplantning skal følgende gjelde:

- All hekk i sameiet skal være bøkehekk
- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap. Høyde skal uansett ikke overskride 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.
- Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde
- Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 4 meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger. Disse trærne er fastsatt i reguleringsbestemmelsene at skal plantes på eiendommen, med formål at de skal kunne vokse seg store. Trær som på overtakelsespunktet finnes på eiendommen skal ikke kunne felles uten etter vedtak i sameiermøtet. Dette gjelder også trær i private hager.
- Vekster med høyde over to meter skal ikke være til ulempe for tilstøtende naboseksjoner.
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntaket er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLOHUS AS
Haugenveien 1
1400 SKI

Dato: 27.11.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201800528-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Håkon Aarskog Knutsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JEGERVEIEN 5 H-M	Eiendom:	41/128//
Tiltakshaver:	JEGERVEIEN BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Olav Vs gate 5, 0161 OSLO
Søker:	FOLLOHUS AS	Adresse:	Haugenveien 1, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jegerveien 5 H-M

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Jegerveien 5 H-M, mottatt 11.11.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800528			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	20.12.2017	1/16
Avkjørselsplan	L_101	10.01.2018	1/17
Snitt og fasader hus 15 og 20-25	A 163 02	13.12.2017	1/24
Planer rekkehus - Hus 16-25	A 160 03	12.02.2018	5/7
Fasader rekkehus - Hus 21-25 og 16	A 162 03	12.02.2018	5/11
Som bygget kart			15/7
Landskapsplan	L_101	29.10.2019	15/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
JEGERVEIEN BOLIGUTVIKLING AS, Olav Vs gate 5, 0161 OSLO, tg@solon.no

BYGNINGSTEGNING



HUS 16
HUS 21

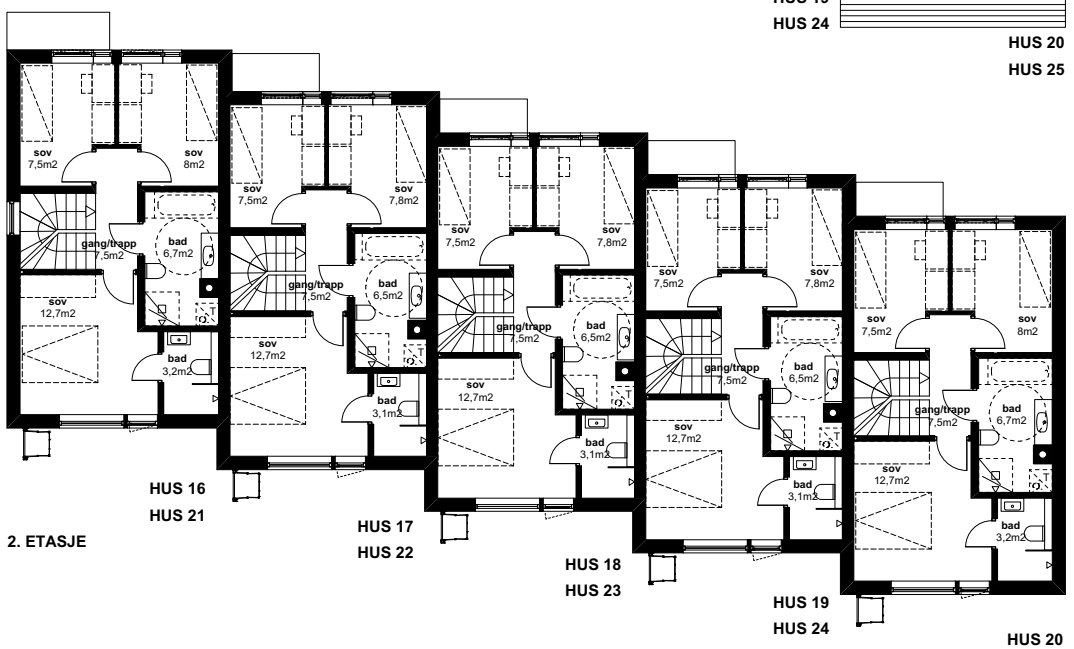
HUS 17
HUS 22

HUS 18
HUS 23

HUS 19
HUS 24

HUS 20
HUS 25

1. ETASJE



HUS 16
HUS 21

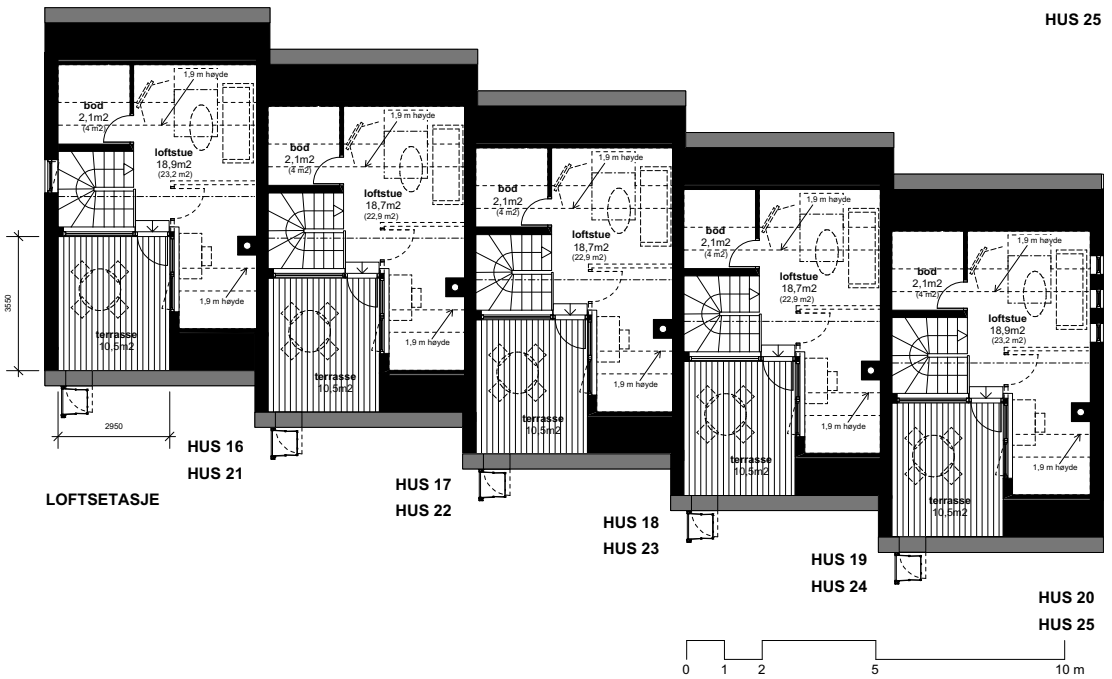
HUS 17
HUS 22

HUS 18
HUS 23

HUS 19
HUS 24

HUS 20
HUS 25

2. ETASJE



HUS 16
HUS 21

HUS 17
HUS 22

HUS 18
HUS 23

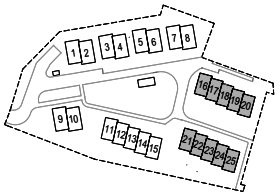
HUS 19
HUS 24

HUS 20
HUS 25

LOFTSETASJE

0 1 2 5 10 m

VEDLEGG E5



rev	dato	endring	sign	kontr
03	12.02.18	Påført mål takterrasse	LL	CK
02	13.12.17	Rammesøknadstegning	LL	CK
01	07.06.17	Tegning opprettet	LL	CK

Jegerveien boligutvikling AS

PROSJEKTERENDE:

GASA

ARKITEKTKONTORET GASA AS MØLLERGATA 12 N-0179 OSLO
TELEFON 22 31 34 70 WWW.GASA.NO

TILTAKETS ART / BENEVNELSE / ADRESSE:

Boligutbygging
Jegerveien 5, 0777 OSLO

Gnr/Bnr: 41/128

FASE/STATUS:

RAMMESØKNAD

REKKEHUS
Husnummer: 16-25
Planer

MÅLESTOKK: 1:100/A2

INT NR/FILNAVN:

OPPR. DATO:	SISTE REV.DATO:	FAG:	TEGN.NR:	FASE / REV.NR:
07.06.17	12.02.18	A	160	03

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
JEGERVEIEN 5R

Dato: 03.07.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86474356
7260405

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20230703 for JEGERVEIEN 5R.

GNR. 41 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.2019.

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

6938.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 43 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

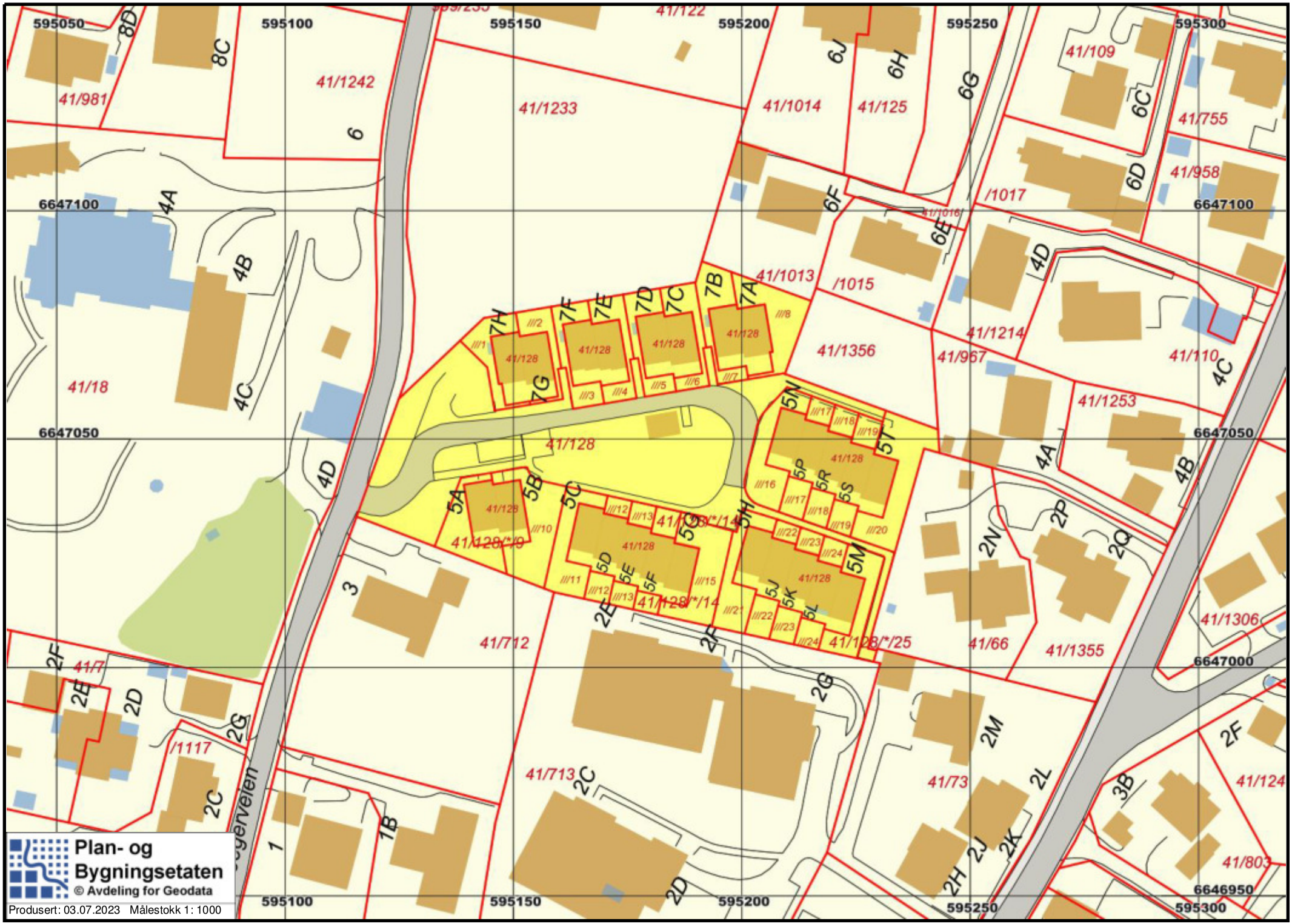
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

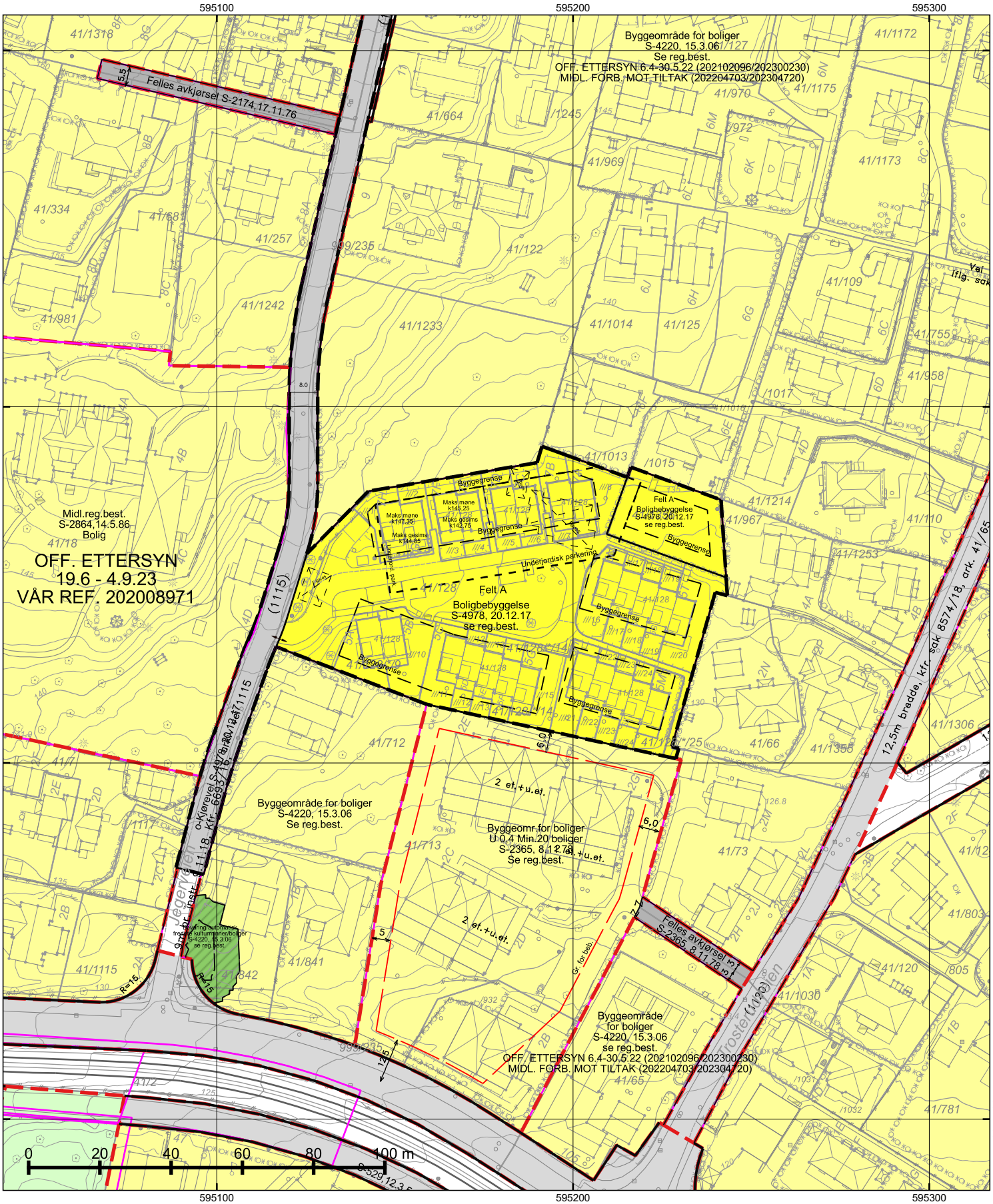
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595050
595100
595150
595200
595250
595300
6647100
6647050
6647000
6646950
41/128
41/1356
41/1013
41/1014
41/125
41/1233
41/1242
41/981
41/18
41/712
41/713
41/1117
41/7
41/1015
/1017
41/1016
41/109
41/755
41/958
41/1214
41/967
41/110
41/1253
41/1306
41/66
41/1355
41/73
41/124
41/803
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.07.2023 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART OG BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

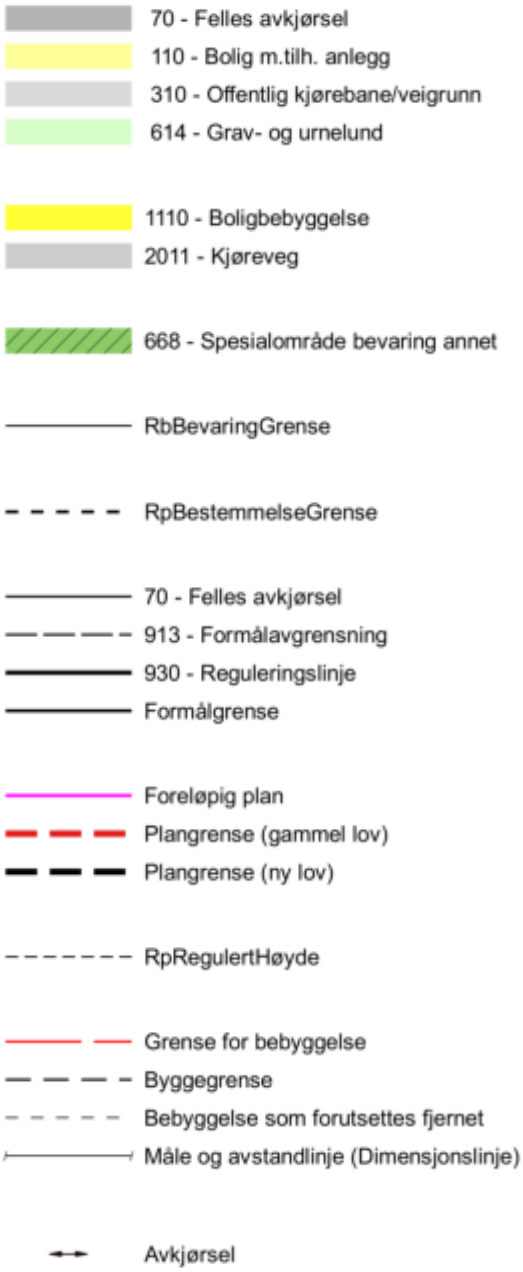
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 121205/ 86474356
Adresse: JEGERVEIEN 5R
Gnr/Bnr: 41/128
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

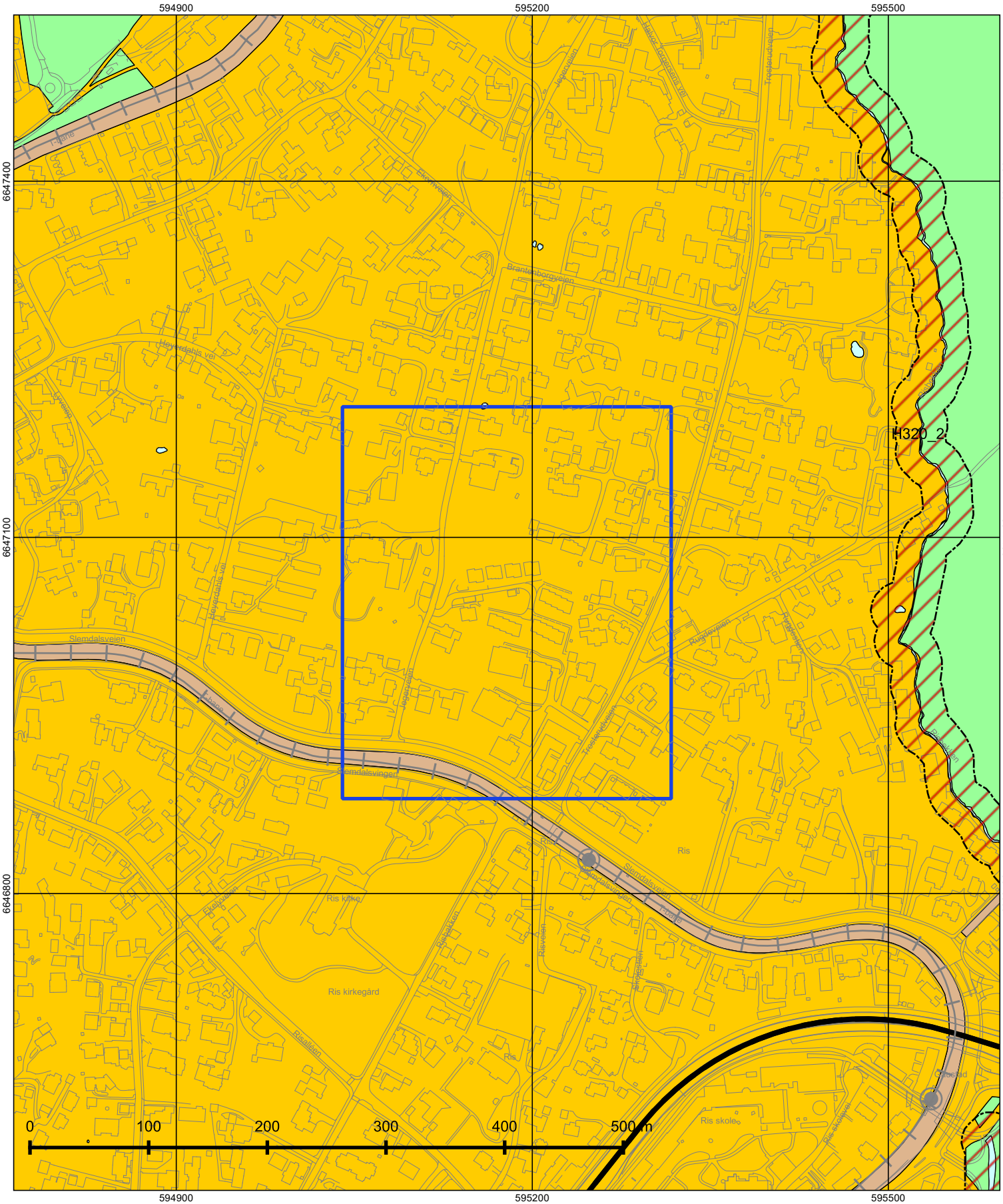
Naturmangfold

– 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: 121205/ 86474356
Adresse: JEGERVEIEN 5R
Gnr/Bnr: 41/128

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 121205/86474356
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

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



Oslo

S-4978

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Jegerveien 5 og del av Jegerveien

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201501276

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4978

Vedtaksdato: 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JEGERVEIEN 5 OG DEL AV JEGERVEIEN
Gnr. 41, bnr. 128 og del av gnr. 999, bnr. 235 mfl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201501276, datert 02.11.2015, revidert 08.12.2016 og 07.04.2017.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse - felt A og B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - felt A og B

§ 3.1 Utnyttelse
Det tillates en utnyttelse på maks % BYA = 24 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA som 18 m^2 per plass.

§ 3.2 Plassering
Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe tillates plassert utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra kant regulert vei.

Underjordisk garasje- og bodanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsegrense som vist plankartet. Trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe for garasje- og bodanlegg tillates utenfor bestemmelsegrensen.

Det tillates terrengbearbeidinger og forstøtningsmurer på høyde inntil 1 meter med utgangspunkt i eksisterende terreng. Omkring innkjøring, nedkjøringsrampe, ved gjesteparkering, ved nedkjøringsvei til fellesområdet og rundt bebyggelse over parkeringsrampe i nordre byggefelt, samt rundt bebyggelsen sør for gjesteparkeringen tillates det større terrengbearbeidinger og murer under forutsetning av at terrenget fremstår beplantet og naturlig.

§ 3.3 Høyder

Felt A:

Bebyggelse i nordvestre del tillates oppført med maksimal gesims- og mønehøyde som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal nedtrappes i henhold til regulerte høyder mellom de to maksimale høydeangivelsene.

Øvrig bebyggelse kan ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Trappe-/heishus og ventilasjonsoppbygg tillates med maksimal høyde 4 meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.

Ved etablering av takterrasser tillates maks gesimshøyde økt med 2,2 m i området hvor takterrassen etableres. Takterrasser tillates kun mot syd. Takterrasse skal maks være 3 meter bred.

Felt B:
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7 meter. Med flate tak menes tak med maksimal 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3.4 Utforming

Felt A og B:
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, med helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk.

Felt A:
Det tillates kun vertikaldelte rekkehus og tomannsboliger. Hver enkelt boenhet skal ha en grunnflate med maks dybde 11 meter og maks bredde 7 meter. Hver boenhet skal forskyves med minimum 1 meter i horisontalplanet i forhold til tilgrensende boenhet. I vertikalplanet skal hver boenhet avtrappes med eksisterende terreng. Takterrasser tillates, ref. § 3.3.

Trappehus fra parkeringskjeller skal ha estetiske kvaliteter og transparent fasade ved inngang. Trafo skal søkes integrert i omgivelsene ved bruk av vegetasjon eller ved hjelp av bebyggelsens karakter.

Murer og terrengoverganger skal fremstå funksjonelle og naturlige, for eksempel ved at de utformes som sittekanter eller terrasseringer av terrenget.

§ 3.5 Uteoppholdsareal

Felt A:
Det skal settes av minimum 300 m^2 uteoppholdsareal per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet. Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles gangveier innenfor bom ved

gjesteparkering kan medregnes i felles uteoppholsdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal for felt A:

Minimum 25 % av minimumskravet til uteoppholdsarealet for boligene skal være felles og tilrettelegges for lek og rekreasjon. Det skal opparbeides et stort, sentralt og sammenhengende felles uteoppholdsareal for feltet. Felt A skal planlegges med kjørbare permeable gangveier. Det skal opprettes en gangforbindelse ned til det sydøstlige hjørnet av tomten.

Det skal plantes minimum 10 trær med minimum stammeomkrets på 30 cm innenfor planområdet før det gis midlertidig brukstillatelse. Trærne skal markeres på utomhusplanen. Sonen mellom Jegerveien og parkeringsrampe skal beplantes slik at den fremstår som grønn.

Felt B:
Det skal settes av minimum 200 m^2 uteoppholdsareal per enebolig, minimum 300 m^2 per tomannsbolig, og minimum 100 m^2 per rekkehusleilighet.
For eventuell ekstra boenhet/leilighet i enebolig gjelder: minimum 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet større enn eller lik 55 m^2 BRA.
Minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet mindre enn 55 m^2 BRA.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Balkonger og takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsareal.

§ 3.6 Parkering
Ved garasjeanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.
I felt A skal det avsettes 1,7 parkeringsplasser per boenhet i hvorav minimum 25 % skal være gjesteparkeringsplasser og 1 plass tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Alle parkeringsplasser med unntak av 5 plasser skal anordnes under terreng. Felles parkeringsplasser på terreng skal ikke være overbygd. Det skal avsettes 4 p-plasser for felt B i felt A.

§ 3.7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, felles uteoppholdsareal, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal for bil, oppstillingsplass for brannbil, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt ny beplantning og plassering av nye trær. Trafo, avfallshåndtering, postkassestativ, trappe-/heishus, ventilasjonsoppbygg og nedkjøringsrampe til garasjeanlegg skal vises på utomhusplanen. Utomhusplanen skal suppleres med terrengsnitt med nytt og eksisterende terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse gis for hvert enkelt felt skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg

Arealet skal være offentlig. Dagens kjøreareal skal reasfalteres.

§ 6 Miljøforhold

§ 6.1 Overvann

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspliktige byggetiltak i planområdet tas i bruk.

§ 6.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse i Jegerveien 5 (felt A) skal eksisterende kjøreareal i Jegerveien innenfor planområdet reasfalteres.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017, sak 358.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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:
Jegerveien 5L
Gnr. 41 Bnr. 128 Snr. 24 og Gnr. 41 Bnr. 128 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0046

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater