SVINGEN 10D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Ferdigattest
Årsberetning
Meglers verdivurdering
Tegninger
Løsøre og tilbehør
regulering
Ferdigattest
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Svingen 10 D, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 154, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4074 **Referansenummer:** PI6746

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2001. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré/gang, toalettrom, bad/wc, bod, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvendt balkong på ca. 12 m². I tillegg medfølger det 1 utebod på ca. 1,7 m² på balkong, 1 kjellerbod på ca. 5,4 m² og 1 garasjeplass.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2022: Leiligheten ble ominnredet og pusset opp
2022: Nytt Kvik jøkken (Rørarbeid utført av Kolsås Rør AS)
2022: Pusset opp toalettrom (Rørarbeid utført av Kolsås Rør AS)
2022: Oppgradert deler av elektriske anlegget og instalert elbil lader (utført av Enviro Elektro AS)
2021: Utført kontrol av elektriske anlegget (utført av Elvia).

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 2001. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takfolie/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med betongtrapp, flislagte gangarealer og heis, til felles svalgang med flislagt dekke. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001. Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra byggeår (B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Nordvendt balkong på ca. 12 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Rekkverk i stål med glassplater og håndløper i treverk. Rekkverkshøyden målt til ca. 1,04 m. Det er montert utelampe. Tilgang til utebod.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stav eikeparkett (herdet tre) i entré/gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og to soverom. Malt puss/betong i stue/kjøkken og hovedsoverom. Det er montert lysskinner i stue/kjøkken og ledlys i hovedsoverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Sorte 1-speils innerdører i treverk. Skyvedører til alle soverom. Glassdør med sort omramming mellom entré/gang og stue. Plassbygd garderobeskap, sittebenk og hylle med mørke ptofilerte fronter i entré/gang. Plassbygde garderobeskap med mørke glatte og profilerte fronter i alle tre soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, benkeplate i kompositt, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med led belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, samt diverse skap i tilstøtende bod.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter, høyskap med profilerte/laminerte fronter og overskap med profilerte glassfronter. Malte veggflater over kjøkkenbenk og benkebelysning. Sorte benkeplater i granitt, underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch kjøle-/fryseskap, AEG stekeovn og Siemens induksjonstopp m/kullfilter. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2022 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Sort vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Skjult røranlegg. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter varmtvannsbereder fra 2001 plassert i bod. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet fordelerskap lokalisert i bod (Wirsbo, Witapex tappevannsystem). Vannfordelerskapet har overløp til våtromsgulv. Innvendige avløpsrør er i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk toalettrom og bad/wc. Flexit ventilasjonsaggregat er lokalisert i innvendig bod. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i toalettrom og på bad/wc. Oppvarming med gasspeis i stue (utvendig gassbegolder). Ny gasspeis i 2022. Downlights i entré/gang, to soverom og toalettrom. Lysskinner i stue/kjøkken og ledlys i hovedsoverom. Telenor tv- og internett tilknytning. Boligen har sentralstøvsuger. 230 V TN S systemspenning. Det elektriske anlegget i leiligheten med unntak av bad/wc og bod ble oppgradert i 2022. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i hovedtavle i fellesareal/kjeller. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

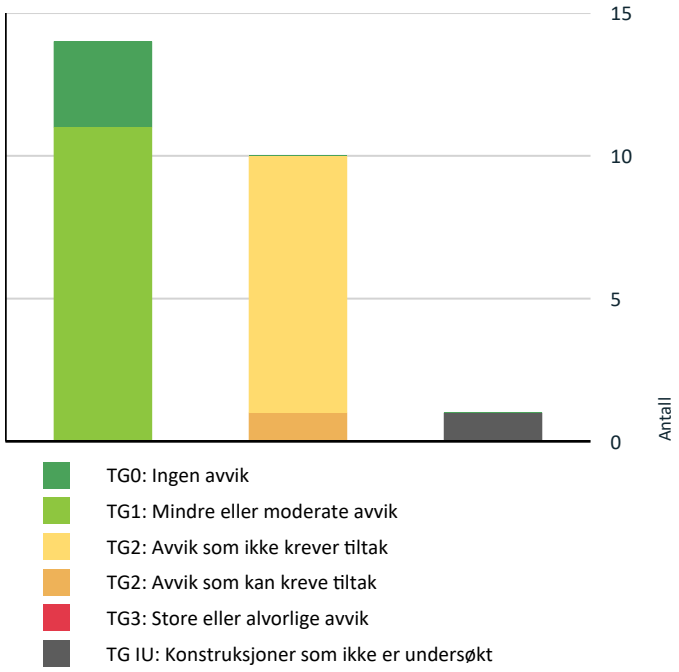
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 18.12.1997 og revidert byggemelding datert 12.03.1999. Leiligheten er ombygget og ominnredet fra opprinnelig byggetegning. Opprinnelig 3-roms som er bygget om til 4-roms. Det er etablert ekstra soverom ved å flytte kjøkken ut i stue. Det ene soverommet er utvidet og wc gjort mindre.

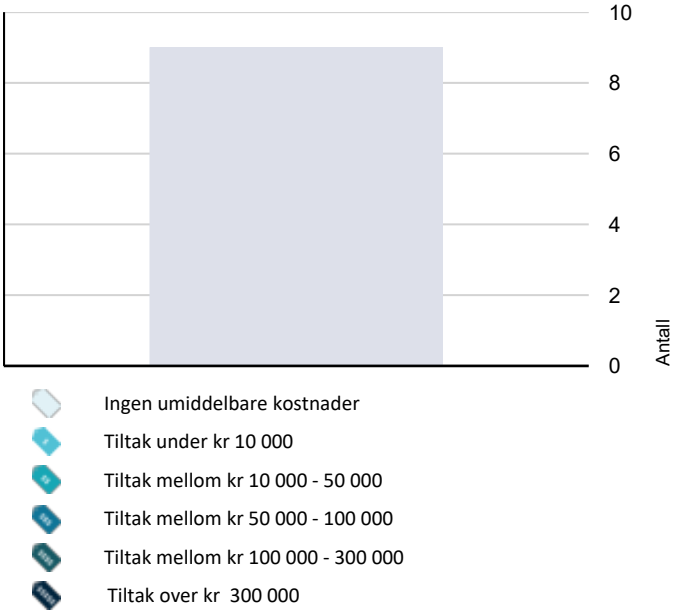
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001. Malt innvendig i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra byggeår (B30/35db). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Malt innvendig i 2022.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm i entrédør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis slitasje utvendig grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong på ca. 12 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Rekkverk i stål med glassplater og håndløper i treverk. Rekkverkshøyden målt til ca. 1,04 m. Det er montert utelampe. Tilgang til utebod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert oppsprekk i enkelte glassplater i rekkverket (ved innfesting).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 2001. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takfolie/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med betongtrapp, flislagte gangarealer og heis, til felles svalgang med flislagt dekke. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett (herdet tre) i entré/gang, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Gulvbelegg i innvendig bod.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré/gang og to soverom. Malt puss/betong i stue/kjøkken og hovedsoverom. Det er montert lysskinner i stue/kjøkken og ledlys i hovedsoverom.

Vedlikehold: Leiligheten ble ominnredet og pusset opp i 2022.

Merknad: Stedvis overflateriper på parkettgulv. Stedvis noe knirk på parkettgulv. Noe misfarget parkett ved entredør. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

TG 1 Innvendige dører

Sorte 1-speils innerdører i treverk. Skyvedører til alle soverom. Glassdør med sort omramming mellom entré/gang og stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap, sittebenk og hylle med mørke ptofilerte fronter i entré/gang. Plassbygde garderobeskap med mørke glatte og profilerte fronter i alle tre soverom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc fra byggeår levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflaster, flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på overflaster, flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

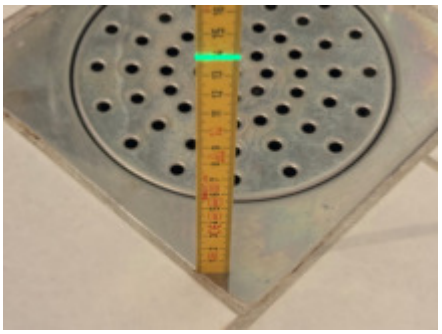
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 139 mm overkant gulv ved dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

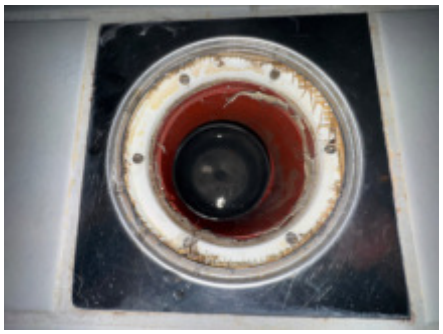
Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring og synlig membran

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, benkeplate i kompositt, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med led belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, samt diverse skap i tilstøtende bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i speil over servantinnredning. Dusjdørene mangler subbelister.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling). Tilluft via luftespalte under dør.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Tilstøtende bod har inspeksjonsluke i vegg hvor man ser konstruksjon mellom bod og bad/wc. Fra luken ser man vannfordeling/rørsystem, bunnsvill og trebindingsverk, samt gipsplate i bakkant av badet. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegg og tilstøtende soverom med plassbygget innredning, hvor det ikke er mulig å foreta hulltaking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Fuktsøk i inspeksjonsluke i tilstøtende bod



Fuktsøk i inspeksjonsluke i tilstøtende bod

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2022 med grå glatte fronter, høyskap med profilerte/laminerte fronter og overskap med profilerte glassfronter. Malte veggflater over kjøkkenbenk og benkebelysning. Sorte benkeplater i granitt, underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch kjøle-/fryseskap, AEG stekeovn og Siemens induksjonstopp m/kullfilter. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med integrert kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

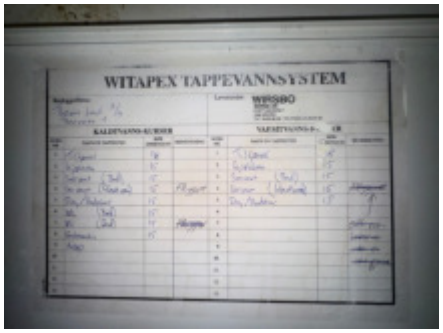
Toalettrom fra 2022 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Sort vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt servant i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Skjult røranlegg. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet fordelerskap lokalisert i bod (Wirsbo, Witapex tappevannsystem). Vannfordelerskapet har overløp til våtromsgulv. Stoppekran lokalisert i fordelerskap. Røranlegg til kjøkkenet ble fornyet i 2022. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Kursoversikt kaldt- og varmtvann


Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i pvc/plast. Røranlegg til kjøkkenet ble fornyet i 2022. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk toalettrom og bad/wc. Flexit ventilasjonsaggregat er lokalisert i innvendig bod. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilasjon lager lyd på bad/wc og innvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales service på ventlasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat

TG 2 Varmtvannstank

198 liter varmtvannsbereder fra 2001 plassert i bod. Berederen har overløp til badegulvet og er tilkoblet elektriske anlegget via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i toalettrom og på bad/wc. Oppvarming med gasspeis i stue (utvendig gassbegolder). Ny gasspeis i 2022. Downlights i entré/gang, to soverom og toalettrom. Lysskinner i stue/kjøkken og ledlys i hovedsoverom. Telenor tv- og internett tilknytning. Boligen har sentralstøvsuger.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V TN S systemspenning. Det elektriske anlegget i leiligheten med unntak av bad/wc og bod ble oppgradert i 2022. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømmåler er lokalisert i hovedtavle i fellesareal/kjeller. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2021 (utført av Elvia). Elarbeid i 2022 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

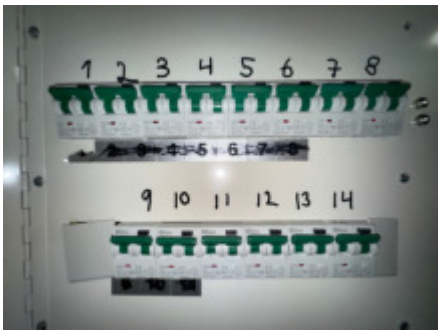
Ja

Ref. dokumentasjon: Rehabilitering av leilighet, bad ikke renovert. Delvis trukket om elektrisk anlegg og opplegg av nye kurser. Montering av nytt installasjonsmateriell og belysning. Montert elbil lader i garasje med sikring til hovedtavlen i kjeller. Utført av Enviro Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 21.11.2021.

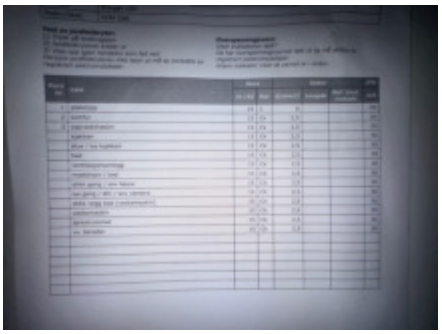
Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2021 (utført av Elvia). Elarbeid i 2022 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

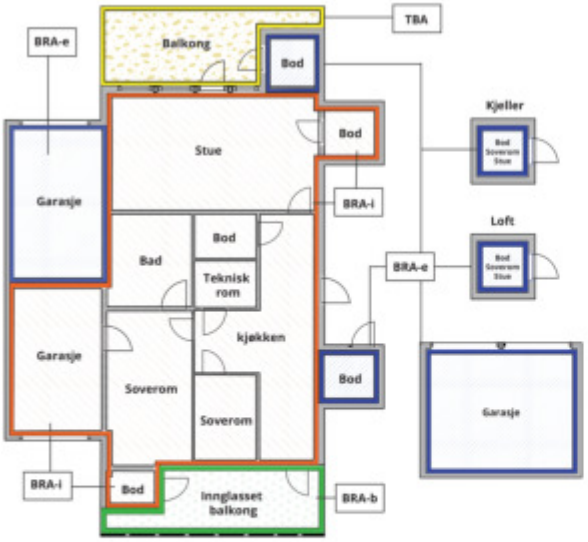
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	86	2		88	12
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**7**			**12**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bad/wc, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Utebod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3.Etasje: Entre/gang, toalettrom, bad/wc, bod, 3 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvendt balkong på ca. 12 m² (TBA). Utebod på ca. 1,7 m² på balkong (BRA-e)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,4 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 18.12.1997 og revidert byggemelding datert 12.03.1999. Leiligheten er ombygget og ominnredet fra opprinnelig byggetegning. Opprinnelig 3-roms som er bygget om til 4-roms. Det er etablert ekstra soverom ved å flytte kjøkken ut i stue. Det ene soverommet er utvidet og wc gjort mindre.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	82	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Christoffer Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	154		14	6604 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Svingen 10 D

Hjemmelshaver
Christoffer Olsen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie	85 / 6561	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984321147

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i 3.etg i lavblokk med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten i bydel Gamle Oslo. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med buss- og trikkeforbindelser. Kort avstand til Holtet, Manglerud- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Gangavstand til Oslo sentrum, Sørenga og Bjørvika med bymessige fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Middelalderparken, Ruinparken, Vannspeilet, Svartdalsparken, Ekebergsletta, Brannfjell, Ekebergskogen og Operataket i Bjørvika. Flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 6.604 m². Tomten er ryddig opparbeidet med grøntarealer, beplantning, prydbusker og småtrær, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl. bla. kommunale avgifter, kabel-tv, garasje, felles bygningsforsikring, trappevask og vaktmestertjenester m.m.

Boder: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,4 m².

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass. Det er installert elbil lader. Ellers gjesteparkering på sameiets fellesareal og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon for 17 biler under gnr. 233, bnr.154 i Oslo kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3233540.1.3			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	04.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	04.03.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Eier	04.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PI6746

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250159

Selger 1 navn
Christoffer Olsen

Gateadresse
Svingen 10D

Poststed	Postnr
Oslo	0196

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

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: 38250159

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Koblet til nytt kjøkken. koblet til vaskemaskin. Montert wc og servant på gjeste wc

Arbeid utført av: Kolsås rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mye nytt elektrisk i leiligheten , montert el bil lader.

Arbeid utført av: Enviro Elktro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen lader, Montert av Enviro Elektro as

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250159

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250159

Tilleggskommentar

Det er riper i gulvet enkelte steder, ved stoler , spisebord. Noe knirk i gulvet. Misfarget gulv ved entredør etter sko. Ventilasjon lager lyd på bad og vaskerom/bod, mulig det trengs en service, ukjent for meg om det er vanlig med sånne anlegg, vært likt så lenge jeg har bodd her. Det kan enkelte ganger klukke litt i rørene etter bruk av vaskemaskin eller vasker etc. Det er tettet med silikon flere steder på badet etter tidligere oppheng av kroker eller innredninger, hull er fra før min tid. Kledning på sydvegg, inngangsparti bør males.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250159

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Olsen	d06e104d79a767e2b50022912286e5bf0434bfa5	03.03.2025 19:36:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250159

- 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

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ekebergskrenten terrasse boligsameie
v/Trine Sperre
Svingen 10C
0196 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705555-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVINGEN 10D	Eiendom:	233/154
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.09.02.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Prosjektingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Byggholt AS, v/Trond Heimdal, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2377

Ekebergskrenten Terrasse Bs

Velkommen til årsmøte i Ekebergskrenten Terrasse Bs

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Brannfjell Skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret. Modernisering av heis/innkalling av ny kapital
8. Forslag fra styret. Salg av garasjeplass
9. Innkommet forslag. Oppgradering av lekeplass
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ekebergskrenten Terrasse Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2377 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 7

Forslag fra styret. Modernisering av heis/innkalling av ny kapital

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det igangsettes modernisering/oppgradering av heiser.

Våre heiser har passert det som er antatt å være normal levetid for heiser. Det har vært relativt lite problemer med heisene, men ved heiskontrollen i 2023 ble det avdekket mangler ved nesten alle heisene, dog ingen veldig alvorlige mangler.

Den viktigste årsaken til at vi vil begynne modernisering er at motorstyringen som er i våre heiser gikk ut av produksjon for flere år siden og ikke lenger kan skaffes. Bytte av motorstyring vil også kreve utskifting av en del andre komponenter og deler og det vil også være smart å samtidig skifte ut andre slitedeler.

En mulighet er å vente til motorstyringen eller andre deler ryker, men da vil tiden uten heis bli betydelig lenger. Ved en planlagt oppgradering vil vi være uten heis i 3-4 uker, men det vil være min. 3 måneder om det ikke er planlagt.

Vi er i den heldige situasjon at det er lik styring i alle våre heiser, så om vi starter med en heis kan vi lagre delene fra denne slik at de kan benyttes i en av de andre om noe ryker der, og det kan være mulig å vente med de øvrige heisene.

Vi har blitt anbefalt å starte med heisen C som er den som er desidert mest benyttet.
I tillegg til de anbefalinger vi har fått fra KONE har vi også benyttet en uavhengig rådgiver som har gitt oss de samme anbefalinger.

Tilbud fra KONE for modernisering av heis i C er på ca. kr 900.000.

Styret finner ikke at dette fullt ut kan dekkes gjennom de ordinære innbetalte felleskostnader og ber derfor om at årsmøtet vedtar en kapitalinnkalling på kr 500.000 som fordeles etter sameierbrøk. Dette utgjør ca. kr 81 pr m^2 eller ca. kr 5000 til kr 13 000 pr seksjon.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å igangsette modernisering av heis i C i henhold til tilbud fra KONE, samt at det innkalles ny kapital på kr 500.000. Beløpet fordeles etter sameierbrøk, men garasjeseksjon 59 holdes utenom, og skal være innbetalt innen 31.8.2024.

Sak 8

Forslag fra styret. Salg av garasjeplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I garasjeseksjonen, seksjon 59, eier sameiet to garasjeplasser.

Den ene, garasjeplass R, er knapt nok brukbar for parkering av bil, men styret har registret at det kan være interesse for å kjøpe den andre, garasjeplass Q (Garasje 30016).

Styret ber derfor om årsmøtets fullmakt til å selge denne plassen til den pris det er mulig å oppnå i markedet. I første omgang vil plassen tilbys internt i sameiet.

Inntekten fra et slikt salg vil gi et godt bidrag for å dekke de vedlikeholdskostnader vi vil ha de kommende årene.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å selge garasjeplass Q/Garasje 30016 i seksjon 59 (garasjeseksjonen).

Sak 9

Innkommet forslag. Oppgradering av lekeplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Birthe Jonasdal og Tine Victoria Trangsrud Torke om oppgradering av uteområde/lekeplass.

Styrets innstilling

Oppgradering av en lekeplass (krav fra 2020) vil medføre omfattende krav til tilsyn og kontroll. Etterlevelse av disse kravene vil være styret sitt ansvar, et ansvar styret ikke er komfortable med å påta seg. Derfor er styrets innstilling at forslaget ikke vedtas.

Hvis forslaget vedtas, skal kostnaden fordeles etter sameierbrøk, ikke med lik sum per leilighet. Dette vil utgjøre ca. kr 31 pr m^2 eller ca. kr 2 000 til kr 5 000 pr. seksjon.

Forslag til vedtak

Alt. 1: Oppgradering i henhold til innkommet forslag gjennomføres, men finansieres gjennom kapitalinnkalling i henhold til sameierbrøk og innbetales innen 31.8.2024. Alt. 2: Forslaget om oppgradering av lekeplass vedtas ikke.

Vedlegg

2. Sak til årsmøtet - forslag om nytt uteområde.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henni Karin Liheim

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

- Tom Arne Nyhus

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

- Inger Grimstad

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Arild Olsson	2023 - 2024
Styremedlem	Terje Nikolai Øimoen	2023 - 2025
Styremedlem	Henni Karin Liheim	2023 - 2024
Varamedlem	Inger Grimstad	2023 - 2024

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

Generelle opplysninger om Ekebergskrenten Terrasse Bs
Sameiet består av 58 seksjoner.
Ekebergskrenten Terrasse Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984321147, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 154

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

Ekebergskrenten Terrasse Bs har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 13 ordinære styremøter. I tillegg er det sammen med forretningsfører avholdt oppstartsmøte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Styremedlemmene har hatt løpende kontakt i den grad det har vært nødvendig, samt avholdt møter med leverandører etc. Det har vært jevnlig kontakt med vaktmestertjenesten som dekker snørydding, strøing, vask, og løpende mindre vedlikehold. Det er gjennomført befaringer for oppfølging av vaktmestertjenesten, gartnertjenesten, renholdet og snøryddingen, i tillegg til den kontinuerlige oppfølgingen av diverse forhold som vedrører driften av sameiet.
Følgende utbedringer og aktiviteter er gjennomført det siste året:

- Byttet gasstank.
- Installert GSM alarmer i heisene
- Montert målere på vanninntakene. (Beregnet reduksjon i kommunale avgifter på min. kr 100.000 pr. år)
- Rådgiving og nivellering for å følge opp skader fra alunskifer i garasje og bodområder i C/D/E.
- Ny serviceavtale med KONE (med OBOS rabatt gir det kr 80.000 lavere pris i 2024)
- Ny avtale med Telenor.
- Gjennomført kontroll/service på gassanlegg i leiligheter.
- Gjennomgang av alle fellesarealer.
- HMS-runde.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 695 176.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Ekebergskrenten Terrasse Bs har lån i DNB Bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 11,66% % økning i kategori TV og internett fra 1.1.24 og økning av kategori felleskostnader med 7% fra 1.7.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: DHVAN-3FWAM-YVG0T-5DE33-B134T-4HSK7

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DHVAN-3FWAM-YVG0T-5DE33-B134T-4HSK7

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 321 147, KUNDENR. 2377

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 528 331	3 176 705	3 300 000	3 714 000
Andre inntekter	3	184 208	5 274	0	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 712 539**	**3 181 979**	**3 300 000**	**4 214 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	0	-11 280	-14 500
Styrehonorar	5	-80 000	0	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 507	-25 896	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 530	-95 700	-100 500	-105 500
Konsulenthonorar	7	-104 662	-3 225	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 201 236	-322 040	-348 000	-1 445 000
Forsikringer		-311 911	-308 794	-334 000	-334 000
Kommunale avgifter	9	-656 698	-547 351	-630 000	-767 500
Energi/fyring	10	-485 035	-533 756	-585 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 426	-322 990	-327 000	-333 400
Andre driftskostnader	11	-419 554	-428 135	-406 000	-459 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 727 840**	**-2 587 888**	**-2 841 780**	**-4 093 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-15 301**	**594 091**	**458 220**	**120 100**
DRIFTSRESULTAT		**-15 301**	**594 091**	**458 220**	**120 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 644	3 717	0	15 000
Finanskostnader	13	-83 220	-62 320	-62 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-72 576**	**-58 603**	**-62 000**	**-72 000**
ÅRSRESULTAT		**-87 877**	**535 489**	**396 220**	**48 100**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	535 489		
Fra annen egenkapital		-87 877	0		

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 321 147, KUNDENR. 2377

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 310	563
Kundefordringer		5 248	0
Forskuddsbetalte kostnader		238 501	226 673
Andre kortsiktige fordringer	14	2 391	103 900
Driftskonto OBOS-banken		33 922	765 498
Sparekonto OBOS-banken		705 216	0
SUM OMLØPSMIDLER		**995 588**	**1 096 633**
SUM EIENDELER		**995 588**	**1 096 633**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-572 317	-484 440
SUM EGENKAPITAL		**-572 317**	**-484 440**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 267 493	1 344 433
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 267 493**	**1 344 433**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 508	55 165
Leverandørgjeld		252 314	161 104
Påløpte renter		7 677	6 214
Påløpte avdrag		5 662	0
Energiavregning		0	11 761
Annen kortsiktig gjeld	17	12 251	2 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		**300 412**	**236 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**995 588**	**1 096 633**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.4.2024
Styret i Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie

Trond Arild Olsson/s/ Terje Nikolai Øimoen/s/ Henni Karin Liheim/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 266 728
Garasje	470 250
TV og internett	291 624
Garasje snr 59	109 548
A konto gass	106 600
Gass 2022	26 400
Kapitalinnkalling	103 909
Lånekostnad I (adm)	140 769
Regulering IN lån 1 (adm)	19 391
Uteplass	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 541 219**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje seksjon 59	-12 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 528 331**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gassavregning	123 851
Nøkler	1 800
Parkering	550
Service gassanlegg, tilleggsfakturert	58 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**184 208**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 507.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 611
Multiconsult Norge AS	-35 625
Scan Survey AS	-44 426
SUM KONSULENTHONORAR	**-104 662**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 132
Drift/vedlikehold VVS	-87 500
Drift/vedlikehold elektro	-12 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-334 958
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-526 909
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 927
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 201 236**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-455 492
Renovasjonsavgift	-201 206
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-656 698**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-275 705
Gass	-209 330
SUM ENERGI / FYRING	**-485 035**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 720
Lyspærer og sikringer	-1 200
Vaktmestertjenester	-393 468
IN adm. Gebyr mm.	-11 707
Kontingenter	-2 900
Gaver	-600
Bankgebyr	-2 959
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-419 554**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	817
SUM FINANSINNTEKTER	**10 644**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-83 220
SUM FINANSKOSTNADER	**-83 220**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån	2 391
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 391**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 047 164
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	1 474 847
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-572 317**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	180 720	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	76 940	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 474 847	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-1 267 493
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 267 493**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Parkering	-2 200
Ventilasjon, for mye innbetalt	-10 051
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 251**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3233540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Sak til årsmøtet: Ønske om oppgradering av uteområde.

Det er mange beboere som har vist interesse for oppgradering av sameiets lekeplass. De siste årene har det bosatt seg flere barnefamilier i Svingen, og uteområdet er ganske utdatert. Vi har et ønske om flere lekeapparater for barna, og gjerne også benker som vil komme alle beboere til gode. Det hadde vært hyggelig med et uteområde hvor man kan sette seg ned og slå av en prat med naboer. En mer attraktiv uteplass vil gagne eventuelle salg av leiligheter også.

Vi har vært i kontakt med ulike leverandører av lekeplasser, og det som går igjen er at det eksisterende fallsoneområdet (mattene) på lekeplassen er litt for lite til å montere noe særlig apparater på, med mindre vi utvider området litt. Et forslag er å utvide områdets kortside med en halv meter slik at det er mulig å montere et klatreapparat.

Prisforslag:

Klatreapparat	44.125 kr
Helstøpt gummidekke	40.320 kr
5 Halvkuler	14.575 kr
Sittemøbel (hopop)	6820 kr
Montering, utvidelse av område med 0,5 m, avfallshåndtering, frakt	83.743 kr
Totalt	**189.583 kr**



Illustrasjonsbilde av klatreapparat i foreslått størrelse.



Illustrasjonsbilde av halvkuler.



Illustrasjonsbilde av sittemøbel (hopop).

Vi er 58 boenheter i sameiet. Dette forslaget vil koste ca. 3300 kr per boenhet. Dette kan finansieres ved at man betaler beløpet i en engangssum, eller at man deler det opp over 2 eller 3 måneder.

Normalt faktureres halve beløpet ved bestilling, med 14 dagers frist, og resterende 50 % etter sluttføring av prosjektet. Vi har blitt fortalt at vi kan gå i dialog på løsninger om betaling dersom det er behov for det.

Vi ønsker å legge dette frem på årsmøtet som en egen sak.

Vennlig hilsen
Birthe Jonasdal, Svingen 10 D
Tine Victoria Trangsrud Torke, Svingen 10 C

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 2377 **Selskapsnavn:** Ekebergskrenten Terrasse Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

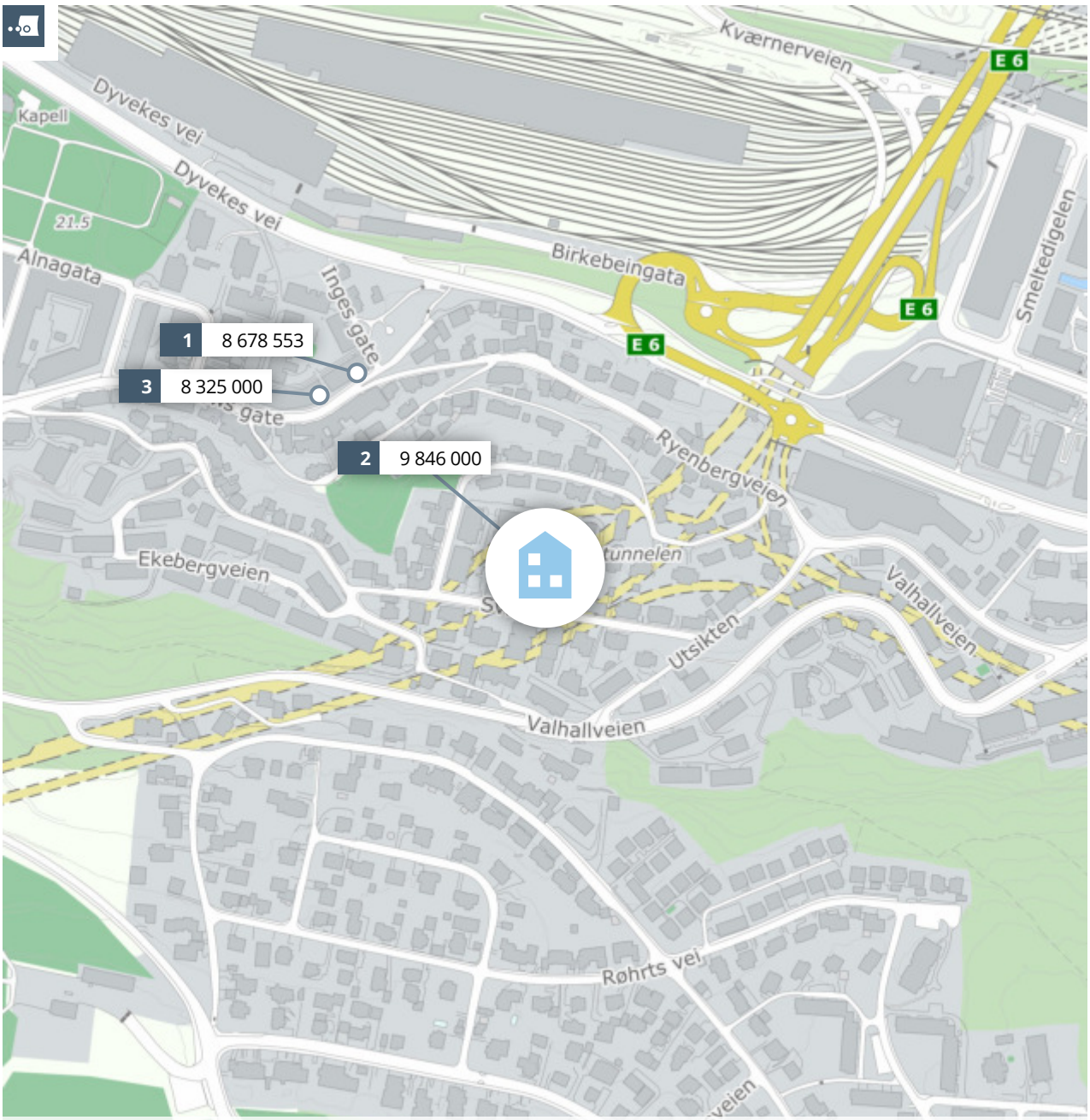
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Feil ved lasting av side.
Dokumentet er ikke en gyldig PDF.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SVINGEN 10 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 15.03.2025

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: Christian Stenerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svingen 10 D, 0196 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 233 BNR 154 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 5

Verdivurdert til

8 950 000

31 256	8 981 256	104 433
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	4 453
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konows gate 30 L 76 m² 2005 3. etg 2 sov				18.06.2024	7 990 000	**8 675 000**	3 553	8 678 553	**114 191**
2	Svingen 10 C 105 m² 2001 2. etg 3 sov				22.03.2024	9 700 000	**9 800 000**	46 000	9 846 000	**93 771**
3	Konows gate 26 T 76 m² 2005 3. etg 2 sov				16.05.2024	8 000 000	**8 320 000**	5 000	8 325 000	**109 539**

Nyoppusset og ombygget 4-roms leilighet med flott beliggenhet i Ekebergskrenten. Usjenert beliggenhet med flott utsikt. Leiligheten fremstår med høy standard. 1 garasjeplass medfølger. Trappefri adkomst via. heis.

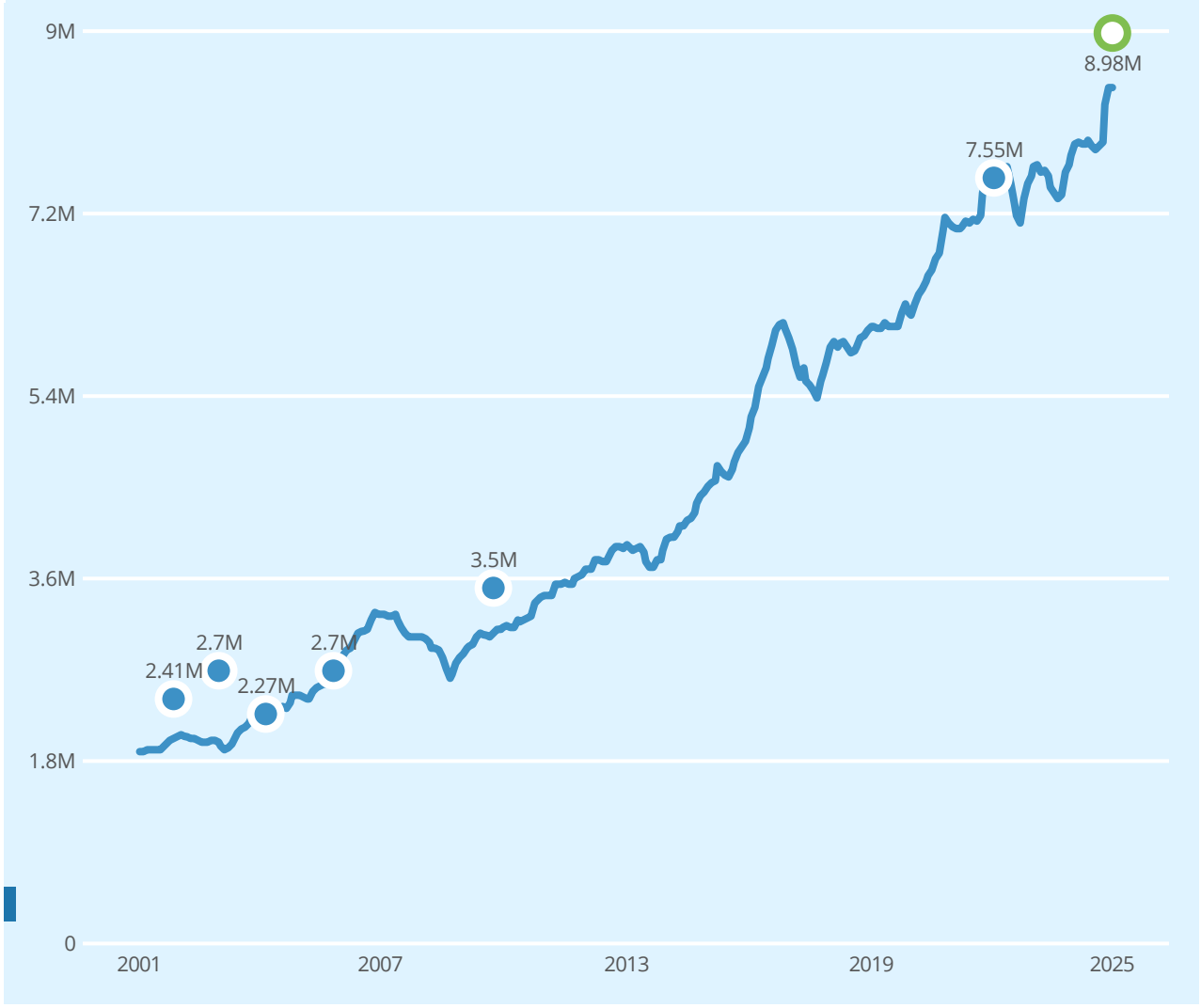
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.01.2022	08.04.2022	13.06.2022	7 800 000	7 500 000	46 556	7 546 556	2
03.01.2010	11.01.2010	15.04.2010	3 500 000	3 500 000	-	3 500 000	
13.02.2006	20.02.2006	08.05.2006	2 450 000	2 700 000	-	2 700 000	
18.03.2003	01.06.2004	27.08.2004	2 390 000	2 270 000	-	2 270 000	
01.04.2003			2 450 000	2 700 000	-	2 700 000	
21.03.2002		21.03.2002	-	2 410 000	-	2 410 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ombygget fra 3-4 roms med praktiske løsninger. Etablert ekstra wc. Pusset opp med høy standard.

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

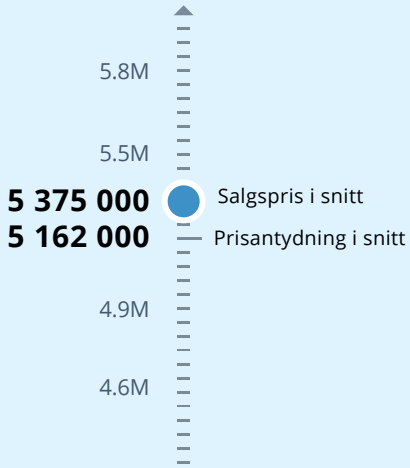


Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

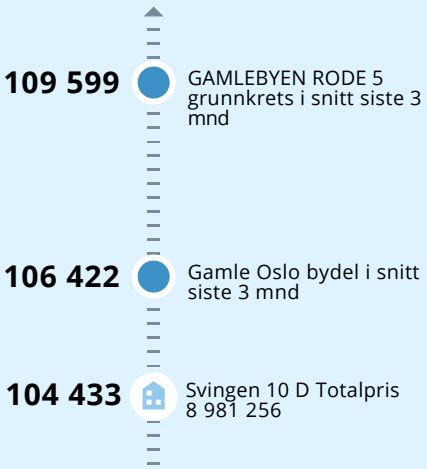


Solgt i snitt i løpet av

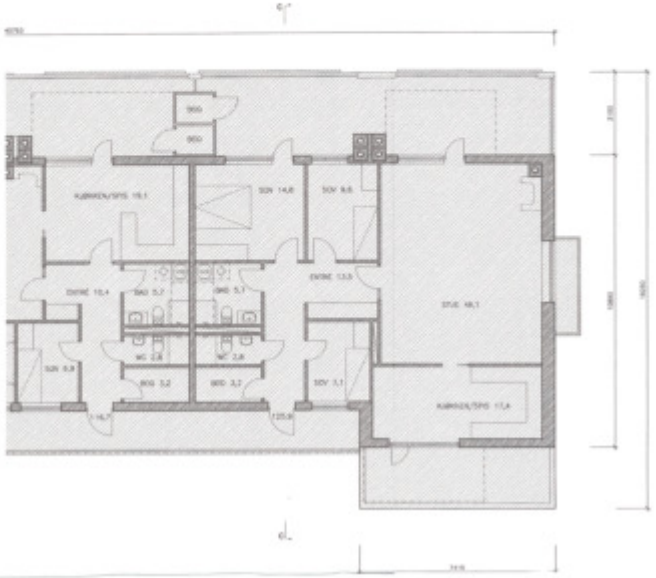
18
dager

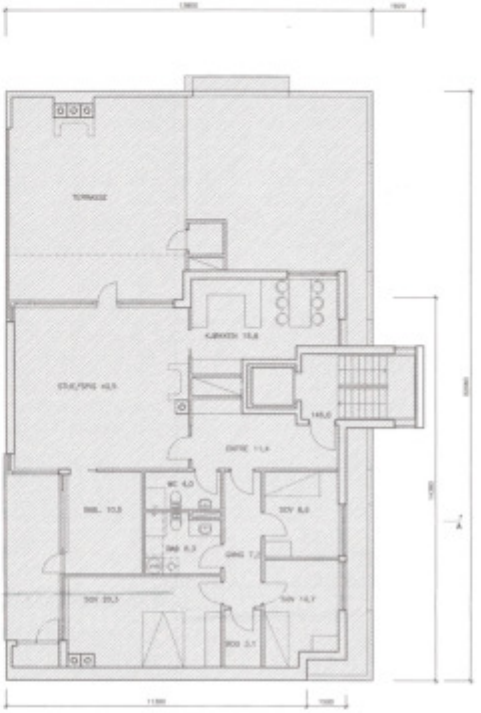
for 5% over prisantydning

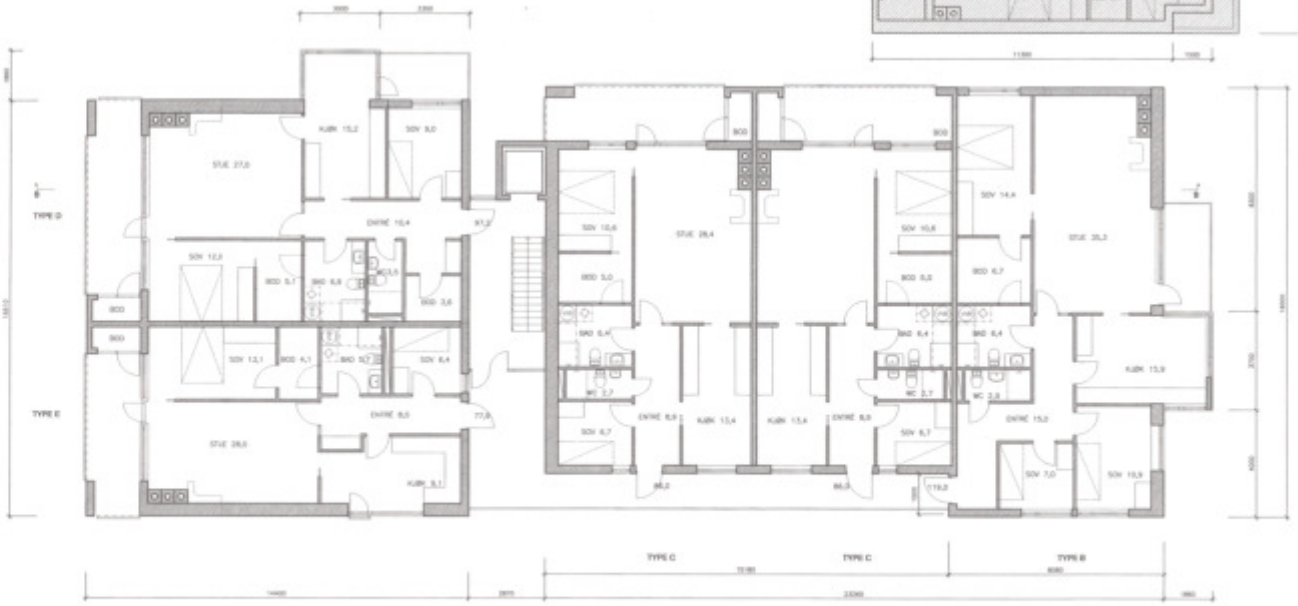
Analyse m²-priser



TEGNINGER







TEGN.NR.	A2A3-A4003
REV.	B
TITTEL	A2A3 PLAN 3

A ARKITEKT	
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS - TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

D	REVIDERT BYGGEMELDING	22.03.99
A	REV. BYGGEM.	20.03.99
Sign.	Revisjonen gjelder	Dato:

BYGGHOLT
Byggholt A.S
Rasmusveien 4/5
1351 Rud
Telefon 67 13 99 00
Telefax 67 13 99 99

ARKITEKTGRUPPE I
HILLESTAD LUTE A/S
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE MELBYE
STATHALDERSTEIEN 19 - N-1363 OSLO
67 12 92 00 - TELEFAX 67 12 92 01

SVINGEN 10
BOLIGER

17

Tittel
A2A3-PLAN 3

Rev. nr	Fil	Sign.
-	A2A3-A4003	TL
Tegn.	Mål	Dato
41-SA03-1204,01-3	1 : 100	16.03.97
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
2226	A2A3-A4003	B

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.

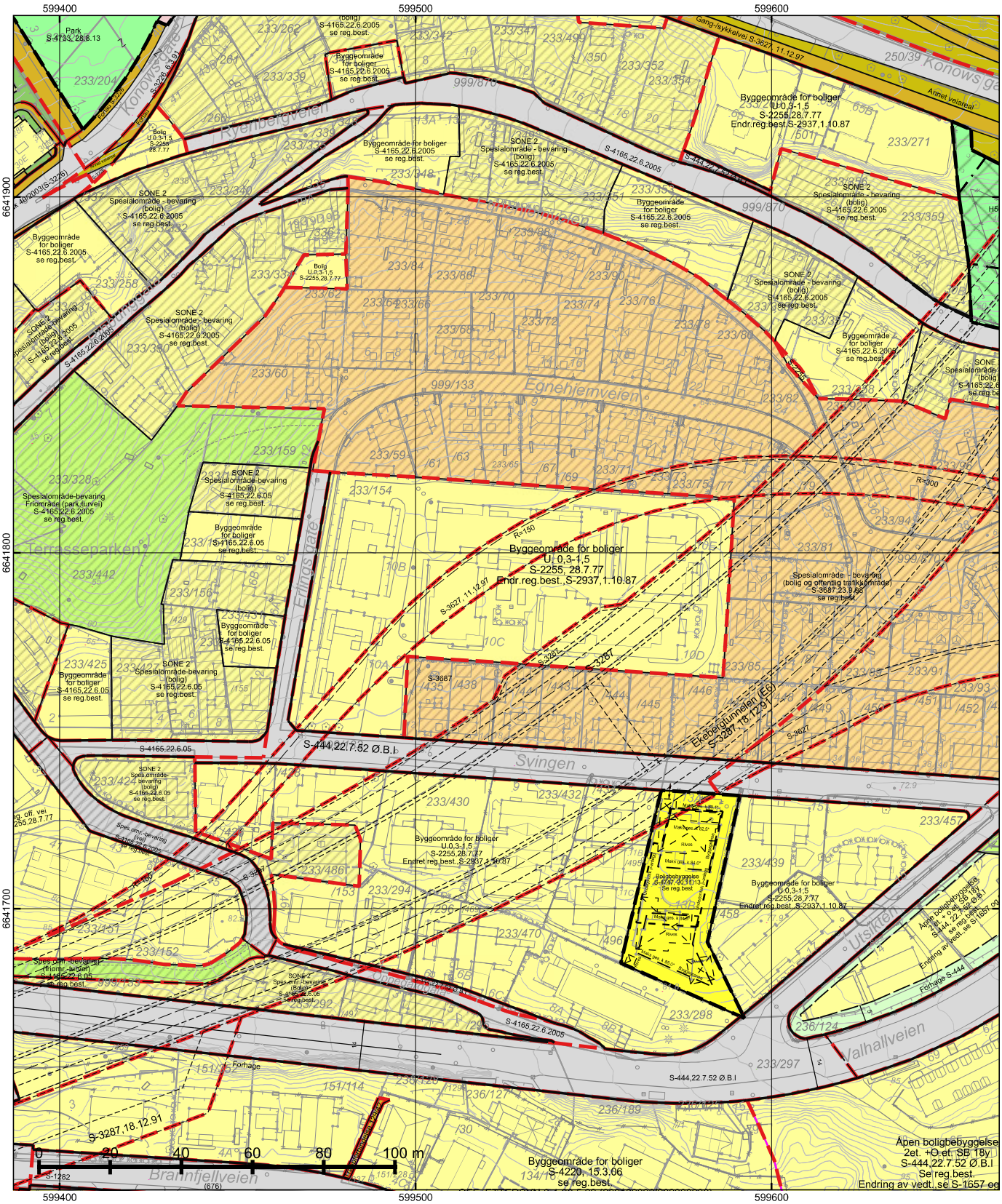
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.

REGULERING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127540/ 86486134

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746

Adresse: SVINGEN 10C

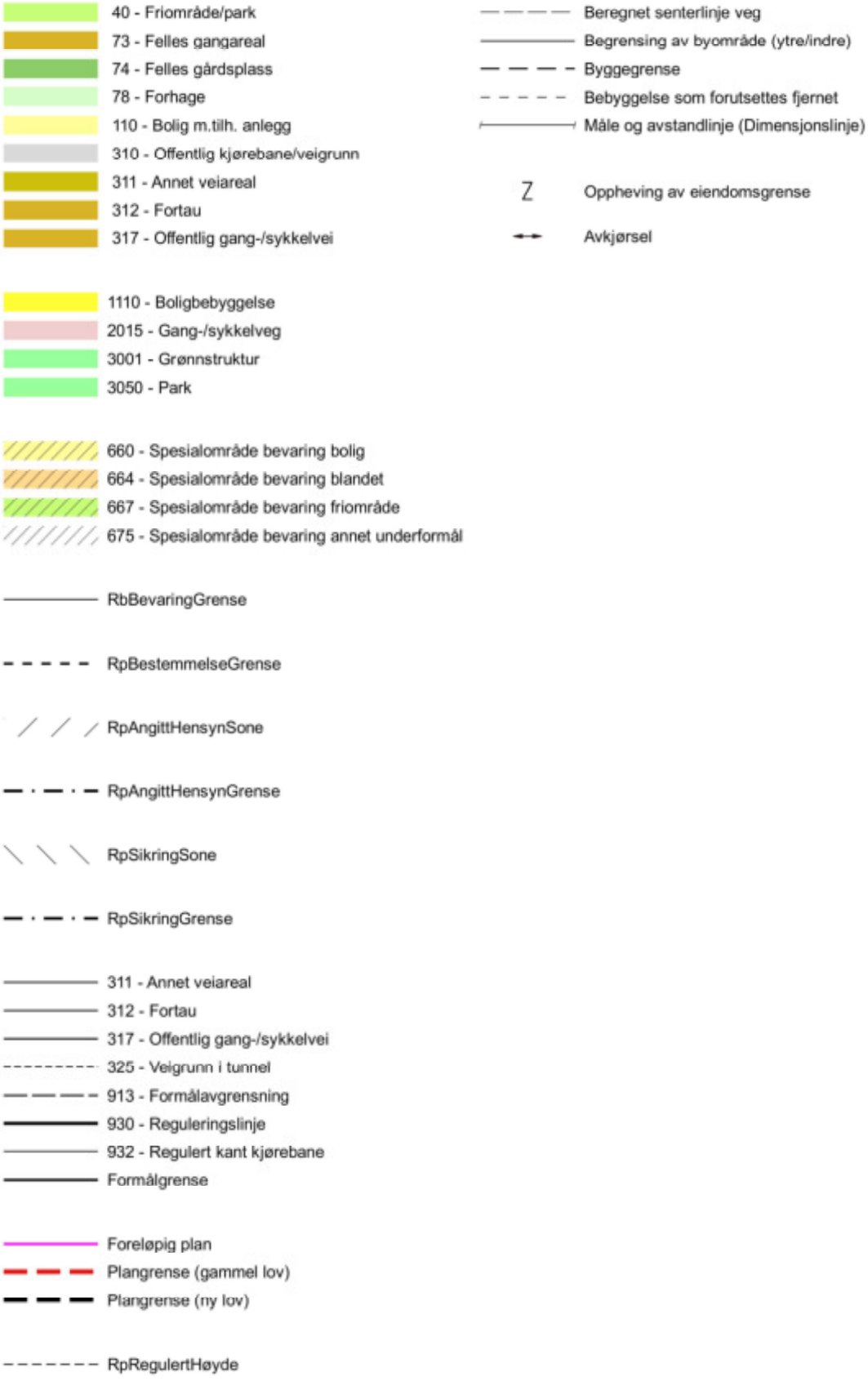
Kommentar:

Gnr/Bnr: 233/154

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: 04.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

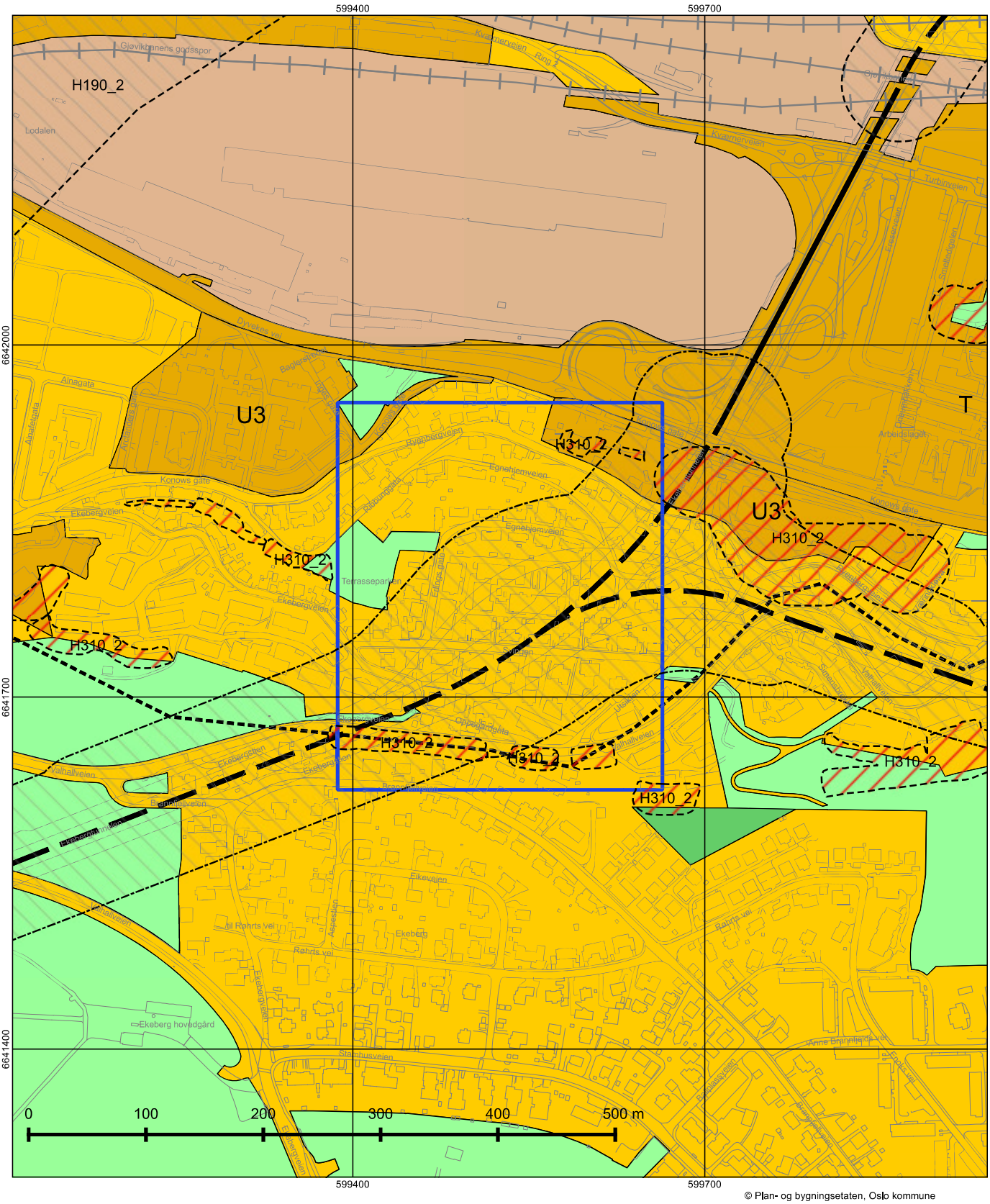
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 127540/ 86486134
Adresse: SVINGEN 10C
Gnr/Bnr: 233/154

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
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: 04.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127540/86486134
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ekebergskrenten terrasse boligsameie
v/Trine Sperre
Svingen 10C
0196 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705555-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVINGEN 10D	Eiendom:	233/154
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.09.02.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Prosjektingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Byggholt AS, v/Trond Heimdal, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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:
Svingen 10D
Gnr. 233 Bnr. 154 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0159

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 91 11 19 69
E-post: cs@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