PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SIMENSBRÅTVEIEN 14A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Simensbråtveien 14 A, 1182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 149, bnr. 126, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3077 **Referansenummer:** ER5161

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (pvc membran). Tekkingen er fra byggeår.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Takkonstruksjon med fall mot én side. (Svakt fall, taket fremstår som nesten flatt). Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller skader innvendig. Synlige luftespalter utvendig med fluenetting.

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Noen bruksmerker.

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør oppe og terrassedør nede (skyvedører) fra 2016 med glassfelt. Terrassedører i det minste soverommet med sidehengsling og vippfunskjon for lufting.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 16 m². Det er downlights og dobbel stikkontakt på balkongen. U. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 17 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen. Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett oppe. 3- stavs parkett i de to nederste etasjene. Fliser i entréen. Veggflater: Malte flater. Laminatplate mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg.

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen. Det er fremlagt fotodokumentasjon på ferdig lagt radonduk fra byggeår.

Det er ikke fysisk utført hulltaking. Dette begrunnes med at det mulig å inspisere bak luke i teknsisk rom i u. etg. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles ikke forhøyede verdier. (Tørt).

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Noen bruksmerker forekommer.

Glatte innerdører med terskler. Brann- og lydklassifisert dør inn til det minste soverommet nede. (B30 og 35 db).

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varmepumpe i trappen i 2. etg. Varme i baderomsgulv, wc og entré. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad u. etg.:

Flislagt baderom med nedsenket dusjnisje. Klargjort med koblingsbokser for blandebatterier til dusj og servant, samt wc.

Rommet har aldri vært i bruk som bad og det er ikke montert dusj, wc eller servant.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke utført. Dette er begrunnet med at badet aldri har vært i bruk og at hulltaking i praksis vil være uten nytteverdi.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking i etasjen under i teknisk rom under dusjsonen. Det er isolasjon i etasjeskillet. Isolasjonen begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging, målbar eller merkbar fukt.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår. Noen bruksmerker forekommer.

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg. Ventil i himling v/trappen koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det ligger en fuktsensor på

Beskrivelse av eiendommen

gulvet. Servant med ett greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket opp av gulvet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Wc: Rørstusser med stoppekraner under servanten. Bad 1. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskap. U. etg., teknisk rom: Hovedinntaksrør med hovedstoppekran. Det er reduksjonsventil på inntaket. Det er lagt inn lekkasjevarsler sammen med røret. Rørskap med samlestokker. Kursene er merket. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Stakeluke er tilgjengelig bak luke i teknisk rom. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod, wc, teknisk rom og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom (soverom og stue). Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert under trappen nede.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i trappen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er i drift på befaringen.

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter plassert på teknisk rom. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i teknisk rom med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 19 kurser pluss ringetrafo. Hovedsikring på 63 A.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Det er lagt knotteplast på utsiden av panelen på sydsiden. Dette er en løsning som utbygger har foretrukket for å sikre en tettest mulig løsning. Det er fremvist garantibevis som gjelder til 2032.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

Det er en mindre støttemur i stableblokker i granitt på markterrassen nede. Eier opplevde at muren seg og fikk utbedret med nytt fundament i 2022. Muren har etter det stått støtt.

Opparbeidet, relativt bratt eiendom med plen, gangarealer, trapp og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

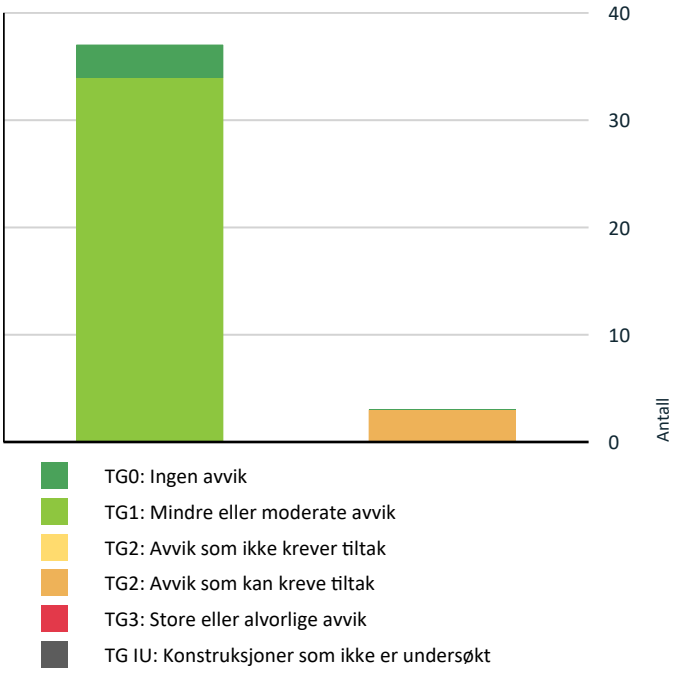
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset banebelegg (pvc membran). Tekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med fall mot én side. (Svakt fall, taket fremstår som nesten flatt). Konstruksjonen er innebygget. Ingen synlige nedbøyninger eller skader innvendig. Synlige luftespalter utvendig med fluenetting.

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Noen bruksmerker.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør oppe og terrassedør nede (skyvedører) fra 2016 med glassfelt. Terrassedører i det minste soverommet med sidehengsling og vippfunskjon for lufting.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 16 m². Det er downlights og dobbel stikkontakt på balkongen.

U. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 17 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett oppe. 3- stavs parkett i de to nederste etasjene. Fliser i entréen. Veggflater: Malte flater. Laminatplate mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

1. etg.: Gulv lite soverom: 3- stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. etg.: Gulv lite soverom: Parketten er slitt i et område foran sengen. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Tilstandsrapport



Slitemerke på parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i to soverom nede, to soverom i 1. etg. og i gangen og stuen oppe.

Største avvik er målt til ca. 8 mm. gjennom hele stuen og ca. 5 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

Det er fremlagt fotodokumentasjon på ferdig lagt radonduk fra byggeår.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke fysisk utført hulltaking. Dette begrunnes med at det mulig å inspisere bak luke i teknsisk rom i u. etg. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles ikke forhøyede verdier. (Tørt).

Det presiseres at måling er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol, opphold og tørt vårvær.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Noen bruksmerker forekommer.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Brann- og lydklassifisert dør inn til det minste soverommet nede. (B30 og 35 db).

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varmepumpe i trappen i 2. etg. Varme i baderomsgulv, wc og entré. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

Generell

Flislagt baderom med nedsenket dusjnisje. Klargjort med koblingsbokser for blandebatterier til dusj og servant, samt wc.

Rommet har aldri vært i bruk som bad og det er ikke montert dusj, wc eller servant.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 24-25 mm. Høyde på terskel er ca. 5 mm.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membran.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert sanitærutstyr på badet. Det er klargjort for å installere med koblingsbokser til servant, dusj og wc.



Klargjort for montering av wc.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

UNDERETASJE > BAD U. ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Dette er begrunnet med at badet aldri har vært i bruk og at hulltaking i praksis vil være uten nytteverdi.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 32 mm. Høyde på terskel er ca. 10-11 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med servant og underskap og ett greps blandebatteri. Speilskap over servanten. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Speilskap har skader. Se bilde. Slitt silikonlist på dusjdørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte speil/speilskap. Bytte silikonlist på dusjdører.



Skade i speilflate.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking i etasjen under i teknisk rom under dusjsonen. Det er isolasjon i etasjeskillet. Isolasjonen begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging, målbar eller merkbar fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår. Noen bruksmerker forekommer.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator tilkoblet kanal i yttervegg. Ventil i himling v/trappen koblet til det balanserte ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og malt himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det ligger en fuktsensor på gulvet. Servant med ett greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.



Overstrømming av luft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket opp av gulvet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Wc: Rørstusser med stoppekraner under servanten. Bad 1. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskap. U. etg., teknisk rom: Hovedinntaksrør med hovedstoppekran. Det er reduksjonsventil på inntaket. Det er lagt inn lekkasjevarsler sammen med røret. Rørskap med samlestokker. Kursene er merket. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport



Utekran.



Inntaksrør med hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Stakeluke er tilgjengelig bak luke i teknisk rom. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i bod, wc, teknisk rom og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i oppholdsrom (soverom og stue). Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster. Aggregatet er plassert under trappen nede. Betjening på veggmontert display i tekn. rom. Det er ingen feilkoder (behov for filterbytte etc.) på displayet på befaringen. Eier opplyser at anbefalte bytteintervaller på filter er fulgt.

Det er utført ventilasjonsrens i april 2025. Arbeidet ble utført av Powerclean.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i trappen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen er i drift på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter plassert på teknisk rom. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap i teknisk rom med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 19 kurser pluss ringetrafo. Hovedsikring på 63 A.

Det er opplyst at det var tilsyn på anlegget kort tid etter innflytting uten at det ble avdekket avvik.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på nytt anlegg fra 2017. Arbeidene er utført av Elektro 2 AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen.

Det er lagt knotteplast på utsiden av panelen på sydsiden. Dette er en løsning som utbygger har foretrukket for å sikre en tettest mulig løsning. Det er fremvist garantibevis som gjelder til 2032. (Fra Rosenholm Gård Holding AS).

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en mindre støttemur i stableblokker i granitt på markterrassen nede. Eier opplevde at muren seg og fikk utbedret med nytt fundament i 2022. Muren har etter det stått støtt.



Stablestein i granitt.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet, relativt bratt eiendom med plen, gangarealer, trapp og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

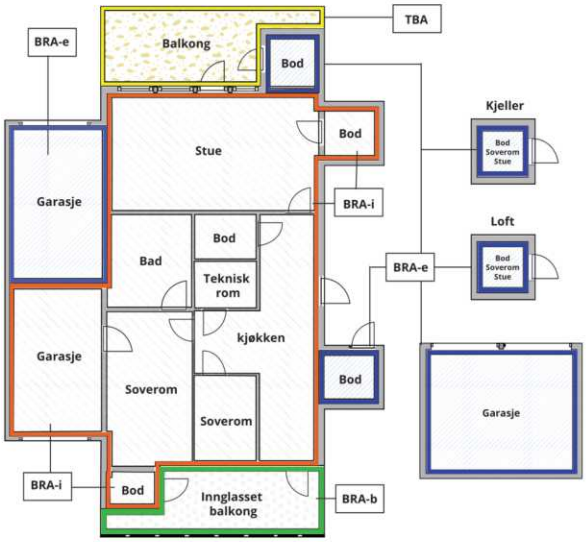
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	38			38	17
1. etasje	38			38	
2. etasje	41			41	16
SUM	**117**				**33**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod, Bad u. etg., trapperom, 2 soverom, teknisk rom		
1. etasje	Bad, 2 soverom, trapperom		
2. etasje	Kjøkken, stue, entré, toalettrom		

Kommentar

Etasjebetegnelse er hentet fra byggetegninger.

Himlingshøyde er ca. 238- 239 cm. i u .etg. Ca. 240 cm. i 1. etg. Ca. 254 cm. i 2. etg.

2. etg: Balkong (TBA) avrundet til 16 m². U. etg.: Markterrasse på ca. 17 m².

Leiligheten har p-plass i felles garasjerekke med adkomst gjennom egen kjøreport. Plassen er ca. 285 cm. bred. Maks kjørebredde er ca. 265 cm. og maks kjørehøyde er ca. 209 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	110	7

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Jørgen Aspden Schyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	126		6	2227 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Simensbråtveien 14 A

Hjemmelshaver
Schyberg Jørgen Aspden, Rønne Nina Nordal

Eierandel
1170 / 11190

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Simensbråten i Oslo. Kort vei til Ekebergsletta. Godt utbygget kollektivtilbud med buss. Området har god dekning av skoler og barnehager. Nærmeste matbutikk er Spar Simensbråten.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ER5161

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251005

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Aspden Schyberg	Nina Nordal Rønne

Gateadresse
Simensbråtveien 14A

Poststed	Postnr
OSLO	1182

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør Husforsikring

Polise/avtalenr.: 16970434

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: 38251005

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligen var nyoppført da vi kjøpte og overtok huset. Byggmester var HEV AS (org. nr. 995 153 173) og våtromsarbeid ble utført av HEV AS og underentreprenører (bl.a. Rørleggerhuset AS).

Arbeid utført av: HEV AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi forstår det slik at ja er riktig svar her ettersom huset var helt nyoppført.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi forstår det slik at ja er riktig svar her ettersom huset var helt nyoppført. Ferdigattest foreligger.

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: Boligen var nyoppført da vi kjøpte og overtok huset. Byggmester var HEV AS (org. nr. 995 153 173) og våtromsarbeid ble utført av HEV AS og underentreprenører (bl.a. Rørleggerhuset AS).

Arbeid utført av: HEV 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: Boligen var nyoppført da vi kjøpte og overtok huset. Byggmester var HEV AS (org. nr. 995 153 173) og våtromsarbeid ble utført av HEV AS og underentreprenører (El-arbeid ble utført av Elektro2 AS ved Andrius Barstys)

Arbeid utført av: HEV AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde offentlig el-kontroll på anlegget etter overtakelse.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251005

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi reklamerte på en utendørs granittmur som hadde noe sig mot skrånende terreng. Sommeren 2022 ble muren utbedret med dypere støpning av fundament og såle under muren. Byggherre Rosenholmveien 6 AS ved Peter Thorkildsen var ansvarlig for utførelsen.
Arbeid utført av	Byggmester HEV AS og byggherre Rosenholmveien 6 AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med revidering av Småhusplanen i Oslo by er det et midlertidig forbud mot tiltak. Søk oppdatert informasjon på innsynsløsningen til Plan, bygg og eiendom i Oslo kommunes nettsider.

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

Beskrivelse	Ferdigattest ble utstedt 13 juli 2023. Saksnr 201203963 - 68

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

Beskrivelse	Byggherre har utstedt en garanti som gjelder fasadekledningen mot skrånende terreng langs husets sydvegg. Garantien gjelder frem til 2032.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en uenighet mellom de seks boligene i sameiet i Simensbråtveien 14 i forbindelse med fordeling av felleskostnader. Sameiet har kommet til enighet om fordeling, og enighet om videre innarbeiding i sameiets vedtekter.

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

Document reference: 38251005

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 38251005

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Schyberg	c4ba8b0fa00dc19068da81e c0f0921e2c3f67ef4	02.05.2025 11:44:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Rønne	f3a034a57a034fc9d4db3b0 0be97df47e7e8c88b	02.05.2025 11:41:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38251005

- 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

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.07.2023
SØREN YRAN	201203963 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariann Nes	

Adresse:	SIMENSBRÅTVEIEN 14	Eiendom:	149/126/0/0
Tiltakshaver:	ROSENHOLMVEIEN 6 AS, v/Peter Thorkildsen	Søker:	SØREN YRAN AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Simensbråtveien 14 (Bygg D)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført enebolig (Bygg D), mottatt 10.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201203963			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	D-03	15.03.2012	1/21
Avkjøringsplan	D-04	15.03.2012	1/22
Planer bygg B, C og D	E-09	15.03.2012	1/23
Snitt A, illustrasjon	E-01	15.03.2012	1/24
Fasade syd og nord, bygg A, B, C og D	E-02	15.03.2012	1/25
Fasade vest og øst, bygg A, B, C og D	E-03	15.03.2012	1/26
Fasade nord og sør bygg B, C og D	E-05	15.03.2012	1/27
Situasjonsplan	D-01	21.06.2012	6/6
Snitt B og C	E-11	29.06.2012	6/8

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ROSENHOLMVEIEN 6 AS, v/Peter Thorkildsen, Rosenholmveien 4 A, 1252 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2023
Søren Yran	201203965 - 35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariann Nes	

Adresse:	SIMENSBRÅTVEIEN 14	Eiendom:	149/126/0/0
Tiltakshaver:	ROSENHOLMVEIEN 6 AS, v/Peter Thorkildsen	Søker:	SØREN YRAN AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Simensbråtveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for garasje, mottatt 04.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201203965			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	D-03	15.03.2012	1/21
Avkjøringsplan	D-04	15.03.2012	1/22
Snitt A, illustrasjon			1/26
Situasjonsplan	D-01	21.06.2012	6/7
Plan og fasader garasje	E-10	29.06.2012	6/10

Andre forhold

Det er redegjort for at det ikke er mottatt samsvarserklæringer fra ett utførende foretak. Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er utført iht. til gitt tillatelse. Grunnet garasjens størrelse

kunne den i utgangspunktet vært unntatt søknadsplikt. Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig, jf. pbl. § 23-1.

Klagefristen er tre uker

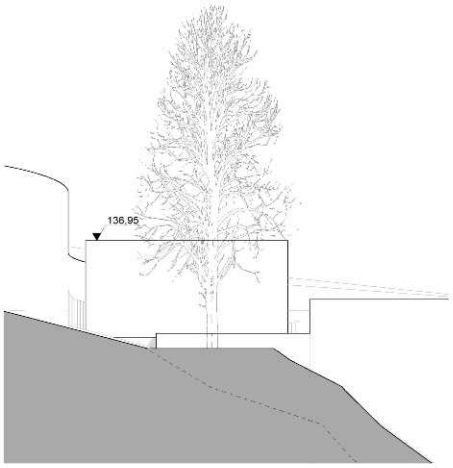
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

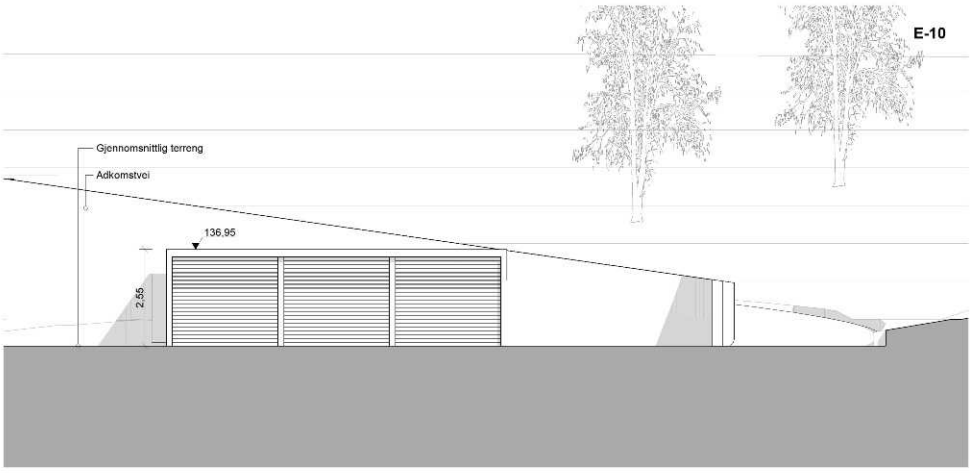
Mariann Nes - saksbehandler
Sophie Sterud - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ROSENHOLMVEIEN 6 AS, v/Peter Thorkildsen, Rosenholmveien 4 A, 1252 OSLO

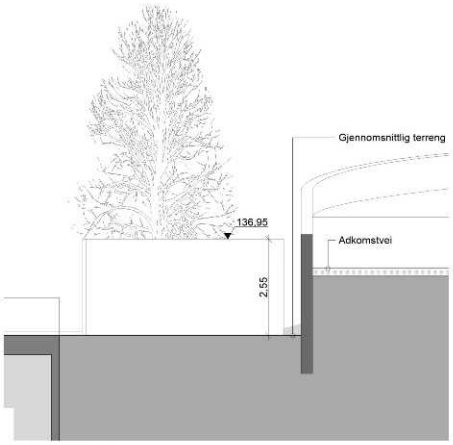
E-10



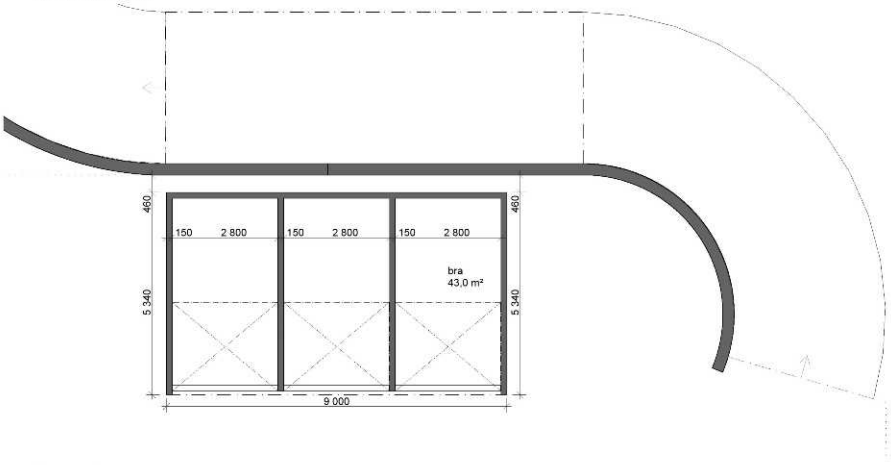
Fasade nord garasje



Fasade Vest Garasje



Fasade Sør Garasje



Plan garasje

KONTR	DATO	KONTR

TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT
Lorange Eiendom AS	1:100	SH	**Simensbråtveien 14**
	DATO	TEGN NR.	TEGNING
	29.06.2012	**A20-04**	**Plan og fasader garasje**

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Årsmøteprotokoll

Sameiet Simensbråtveien 14 (org. nr. 928 191 133)

Dato:	3. juni 2024
Sted:	SBV 14, hus A
Tid:	18:30-20:30

Agenda

1. Godkjenning av innkalling

2. Valg av møteleder (normalt styreleder)
3. Valg av referent
4. Valg av 2 personer til å signere protokoll sammen med møteleder

5. Styrets årsberetning for 2023
6. Regnskap for 2023 (enkel og rask gjennomgang, da sameiet ikke er revisjonspliktig)
7. Budsjett for 2024 (enkel og rask gjennomgang, da sameiet ikke er revisjonspliktig)

8. Valg av styremedlem
9. Valg av styreleder

10. Saker til diskusjon

Diskusjon og planer for sameiet og fellesarealer kommende år

- **10.1. Avtale tidspunkt for dugnad i sameiet**
- **10.2. Utbedring/ferdigstilling av uteområdet**
- **10.3. Fordelingsnøkkel**

11. Saker til avstemming

- **11.1. Innkjøp av skilt for gjesteparkering**

12. Saker til orientering

- **12.1. Fremdrift reklamasjoner til Rosenholmveien 6 AS**

Vedlegg

1) **Økonomioppstilling**
2) **Strømkostnader fordelt gjennom kalenderåret**

Med vennlig hilsen

Hanne Olive Schjermann-Ulvin
Styreleder

1. Godkjenne innkalling

Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og at avstemming utføres ved håndsopprekning.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

2. Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Avstemming utføres ved håndsopprekning.

Hanne Schjermann-Ulvin

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

3. Valg av referent

Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Avstemming utføres ved håndsopprekning.

Nina Nordal Rønne

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

4. Valg av 2 personer til å signere protokoll sammen med møteleder

Francklin Da Silva

Tobias Persson

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

5. Styrets årsberetning for 2023

Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Aktiviteter i sameiets styre i 2023:

- Årsmøte
- Tilbakeføring av utlegg, oppstartsmidler overført fra meglerkontor
- Åpnet bedriftskonto i DNB, tegnet AvtaleGiro for strømabonnement
- Reklamasjon, utetrapp. Gjennomføringsperiode:

Forslag til vedtak:

Årsrapport godkjennes.

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

6. Regnskap for 2023

Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Enkel og rask gjennomgang, da sameiet ikke er revisjonspliktig.
Vedlagt er også en økonomioppstilling.

Sameiet Simensbråtveien 14
Org. nr. 928 191 133

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	1	kr -	kr -	kr -
Andre inntekter				
SUM DRIFTSINNTEKTER		**kr -**	**kr -**	**kr -**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader				
Styrehonorar				
Avskrivninger				
Revisjonshonorar				
Forretningsførerhonorar				
Konsulenthonorar				
Drift og vedlikehold		kr -	kr -	kr -
Forsikringer		kr -	kr -	kr -
Kommunale avgifter				
Energi/fyring	2	kr 5 343,63	kr 6 000,00	kr 12 000,00
TV-anlegg/bredbånd				
Andre driftskostnader		kr -	kr -	kr -
SUM DRIFTSKOSTNADER		**kr 5 343,63**	**kr 6 000,00**	**kr 12 000,00**
DRIFTSRESULTAT				
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter		kr -	kr -	kr -
Finanskostnader	3	kr 45,00	kr -	kr -
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**kr 45,00**	**kr -**	**kr -**
ÅRSRESULTAT		**kr 5 388,63**	**kr 6 000,00**	**kr 12 000,00**

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

Resultat	Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

Note 1 Innkrevde felleskostnader
Ingen felleskostnader innkrevd i 2023 pga. at budsjettet var satt lavere enn innestående ved årsskifte.

Note 2 Energi/fyring
Se økonomioppstilling (vedlegg)

Note 3 Finanskostnader
Se økonomioppstilling (vedlegg)

7. Budsjett for 2024
Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Det foreslås at det i første omgang ikke settes av midler til felles budsjett, men at dette innbetales ifm. evt. gjennomføring av tiltak. Styret har anledning til å kreve inn felleskostnader når de påløper. Styret vil gjøre sitt beste for å holde oversikt over og kommunisere den økonomiske utviklingen i sameiet gjennom 2024. Styret har også anledning til å ved behov fastsette et månedlig a kontobeløp som innkreves fra seksjonseierne, til å dekke sameiets påløpte kostnader og eventuelt avsetning til fremtidige felleskostnader.

Forslag til vedtak:
Budsjettet for 2024 godkjennes.

Resultat	Godkjent. Merknad: styret kommer tilbake med et revidert estimat for budsjett
Hvem stemte evt. imot	

8. Valg av ny styreleder
Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Avstemming utføres ved håndsopprekning. Minner om vedtektene §8.1 om at hver seksjon stiller med ett medlem hver i styret.

Resultat	Hanne Schjermann-Ulvinn Merknad: Fra 2024 ønsker styret å innføre en rutine for at vervet som styreleder går på omgang. Styreleder og styremedlemmer vil i større grad delegere oppgaver.
Hvem stemte evt. imot	

9. Valg av nytt/nye styremedlem
Krav til flertall: Alminnelig (min. 50 %)

Avstemming utføres ved håndsopprekning. Minner om vedtektene §8.1 om at hver seksjon stiller med ett medlem hver i styret.

Resultat	Samme besetning. Godkjent
Hvem stemte evt. imot	

10. Diskusjon og planer for sameiet og fellesarealer kommende år
Det settes av tid til å diskutere og komme til enighet om hvilke tiltak som ønskes gjennomført frem til neste årsmøte.

10.1 Avtale tidspunkt for dugnad i sameiet

Oppgaver: Generelt: Vi fordeler oppgaver på to dugnader, vår og høst.
Oppgaver vår 24: Rens av dreneringsrør. Dekkduk i skrent overfor parkering.
Vask av utetrapper. Planlegging.
Dato: 27/6
Tid: kl 18-20

10.2 Utbedring/ferdigstilling av uteområdet

Vi i F ønsker at sameiet legger en plan for utbedring og ferdigstilling av uteområdet. Dette inkluderer blant annet, som diskutert før, å sette opp en hekk eller et gjerde mot naboen for å skjerme litt fra deres "rot", samt å utbedre oppkjørselen og gresskråningen. Utenom det hadde det vært greit å få en status på hva som skjer med prosjektet til Peter med tanke på arbeidet som ble påbegynt i fjor høst.

10.3 Fordelingsnøkkel

Oppfølging for å komme til enighet om forslag om en ny vedtekt med en fordelingsnøkkel for felleskostnader.

Møtet i Konfliktrådet 8. januar 2024 ble av meglerne oppsummert i et sluttdokument, slik at sameiet kunne bygge videre på dette. Oppsummeringen ble sammenfattet i to hovedpunkter med fire underpunkter for hvert av dem. Er dette punkter alle seksjonene kan stille seg bak? Kan hovedpunktene behandles og stemmes over, eller trenger en ny ordlyd? Kan underpunktene behandles og stemmes over, eller trenger de en ny ordlyd? Hvis det trengs ny ordlyd for avstemming, hvordan behandler vi det? Punktene i oppsummeringen er som følger:

1. Driftskostnader fordeles etter eierbrøk.
• Driftskostnader etter eierbrøk inkludert garasje – vedtas i ekstraordinært årsmøte.
• Strømidler er driftskostnad. Må vedtas i styret. Skal stå fremme til alle i en boks.
Noen må ta ansvar for å kjøpe det inn.
• Styrevedtak om hva som regnes som driftskostnader.
• Strømfond: Forslag å strømfond til bruk til varmekabler på 100 kr i mnd, eierbrøk
eller en hybrid. Ikke enighet i møtet om foredling inn i fondet, men enighet i møtet at
det

2. Investeringskostnader fordeles med 1/6 på hver enhet.
• Tak på ¼-dels G (grunnbeløpet i folketrygden reguleres årlig. Per 1. mai 2023 er 1 G kr 118620) årlig. Det kan nedlegges veto mot investering over dette.
• Investeringskostnader skal planlegges og budsjetteres.
• Få på plass formell overtakelse av uteområdet med huseier.
• Styreleder innkaller til snarlig styremøte for å følge opp sakene og sette opp et ekstraordinært årsmøte for å vedta sakene.

Resultat av samtale i årsmøtet 3/6:
Styret stiller seg bak punktene 10.3 i innkallingen slik de er oppsummert i sluttdokumentet fra Konfliktrådet, men kommer tilbake til løsning for strømfond.

11. Saker til avstemming

11.1. Innkjøp av skilt for gjesteparkering

Krav til flertall: ⅔

Sette opp skilt om gjesteparkering på fellesplassene (innkjøp), f.eks. fra signonline.no, kostnad ca. kr 777,- pluss festemidler.



Lag parkeringsskilt - Aluminium / 300x100mm / Ingen festemetode

• Skriv inn tekst (klikk enter for ny linje):
Gjester
Velg symbol: Parkering 5
Click To View Image

259,00 kr

− 3 +

Fjern

777,00 kr

A) Ja til forslaget
B) Nei til forslaget
C) Benkeforslag

Resultat	Godkjent. Merknad: Hanne bestiller og betaler
Hvem stemte imot forslaget	

12. Saker til orientering

12.1. Fremdrift reklamasjoner til Rosenholmveien 6 AS

Peter er sykmeldt og det har derfor ikke blitt purret på ytterligere vedr. ferdigstillelse av f.eks. varmekabelanlegg.

Vedlegg

1) Økonomioppstilling

Det er tilsynelatende et mindre avvik i regnskapet på kr 63,89, men dette kan i helhet forklares med at faktura for strøm/nettleie for desember i hhv. 2022 og 2023 forfalt først i januar påfølgende kalenderår og medførte en differanse på kr 59,89 samt 4 kroner i omkostninger gjeldende samme periode.

Konto	Kontonavn		
1506.92.48095	SIMENSBRÅTVEIEN 14		
Inngående saldo *1	**Utgående saldo *2**	**Sum inn på konto**	**Sum ut av konto**
kr 20 330,94	**kr 14 878,42**	**kr 67 813,81**	**-kr 53 570,96**

Bokført dato	Avsender/mottaker	Inn	Ut	Detaljer
12.01.2023	Jørgen Aspden Schyberg *1	kr 20 330,94		Overføring fra interimkonto
31.01.2023	Norgesenergi As *3		-kr 699,46	Strøm/nettleie desember 2022
28.02.2023	Norgesenergi As		-kr 732,10	Strøm/nettleie
29.03.2023	Norgesenergi As		-kr 616,69	Strøm/nettleie
26.04.2023	Norgesenergi As		-kr 581,89	Strøm/nettleie
05.06.2023	Norgesenergi As		-kr 485,97	Strøm/nettleie
19.06.2023	Hanne Olive Schjermann-Ulvin	kr 17 214,83		Overføring fra interimkonto
19.06.2023	Sameiet Simensbråtveien 14 A-F		-kr 17 214,83	Overføring til sameiets konto
26.06.2023	Norgesenergi AS		-kr 268,04	Strøm/nettleie
26.06.2023	Norgesenergi AS		-kr 268,04	Strøm/nettleie
03.07.2023	DNB		-kr 3,00	Omkostninger
05.07.2023	Norgesenergi AS	kr 268,04		Strøm/nettleie
14.07.2023	DNB Eiendom AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus E
14.07.2023	DNB Eiendom AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus F
27.07.2023	Norgesenergi AS		-kr 240,76	Strøm/nettleie
27.07.2023	Aveny Eiendomsmegling AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus A
27.07.2023	Aveny Eiendomsmegling AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus B
27.07.2023	Aveny Eiendomsmegling AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus C
27.07.2023	Aveny Eiendomsmegling AS	kr 5 000,00		Oppstartskapital - hus D
01.08.2023	DNB		-kr 1,50	Omkostninger
21.08.2023	Norgesenergi As		-kr 246,15	Strøm/nettleie
01.09.2023	DNB		-kr 1,50	Omkostninger
22.09.2023	Norgesenergi As		-kr 294,83	Strøm/nettleie
02.10.2023	DNB		-kr 2,00	Omkostninger
24.10.2023	Norgesenergi As		-kr 272,13	Strøm/nettleie
01.11.2023	DNB		-kr 2,00	Omkostninger
22.11.2023	Norgesenergi As		-kr 373,16	Strøm/nettleie
27.11.2023	Nina Nordal Rønne		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus A
27.11.2023	Francklin Da Silva		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus B
27.11.2023	Thomas Michalsen		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus F
28.11.2023	Mats Tobias Persson		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus C
28.11.2023	Eirik Andersen		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus D
28.11.2023	Mari K. Schjermann-Ulvin		-kr 5 000,00	Tilbakeføring utlegg - hus E
01.12.2023	DNB		-kr 35,00	Omkostninger
22.12.2023	Norgesenergi As		-kr 596,34	Strøm/nettleie
23.01.2024	Norgesenergi As *4		-kr 635,57	Strøm/nettleie

*1 Inngående saldo per 1/1.2023
*2 Hentet fra kontoutskrift 29/12-2023
*3 Strøm/nettleie desember 2022, forfall 31/1-2023
*4 Strøm/nettleie desember 2023, forfall 23/1-2024

2) Strømkostnader fordelt gjennom kalenderåret



UNDER ARBEID - VEDTEKTENE VEDTATT I ÅRSMØTET 25. OKT 2021 MÅ INNARBEIDES

- Lastet ned 31/10-21 kl. 19:22 og lagret med protokoll slik det var per tidspunkt.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Simensbråtveien 14

Vedtatt i årsmøte
den 25. oktober 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Simensbråtveien 14, og har gårdsnummer 149 og bruksnummer 126 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. oktober 2018.

Sameiet består av seks (6) boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Unntatt er biloppstillingsplass tilh. seksjon 1 i påvente av korrigert seksjoneringsvedtak i samsvar med kjøpekontrakt.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Fordi alle seksjonseiere har anledning til å ha ladepunkt i garasje med eksklusiv bruksrett, er det ikke anledning til å kreve å få satt opp opp flere ladepunkt på fellesarealenes parkeringsområde.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sameiet har tre (3) felles-/gjesteparkeringer til disposisjon for alle seksjonseiere. Ingen enkelt seksjonseier eller deres gjester skal benytte felles/gjesteparkering over lengre tid enn tre sammenhengende døgn uten at det på forhånd er avtalt med styret.

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

Seksjonseiere skal ha en midlertidig bruksrett til bruk av deler av fellesarealene.
Bilag 1 til vedtektene, utomhusplanen, viser fordelingen av utomhusarealer.
Området som er markert grønt (A1) har seksjon nr. 1 vedtektsfestet bruksrett til.
Området som er markert oransje (A2) har seksjon nr. 2 vedtektsfestet bruksrett til.
Området som er markert blått (A3) har seksjon nr. 3 vedtektsfestet bruksrett til.
Området som er markert gult (B) har seksjon nr. 4 vedtektsfestet bruksrett til.
Området som er markert rødt (C) har seksjon nr. 5 vedtektsfestet bruksrett til.
Området som er markert lilla (D) har seksjon nr. 6 vedtektsfestet bruksrett til.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

~~Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører~~.

Vedlikeholdsplikten omfatter ~~ikke~~ også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, når disse i sin helhet inngår i én enkelt seksjon. For rekkehuset og garasjebygningen, se punkt 5.2, avsnitt fire (4) og fem (5).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets fellesarealer og felles installasjoner skal være fullforsikret.

Rekkehusets fasade inkl. tak og øvrige felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner forvaltes, driftes, vedlikeholdes og utskiftes i fellesskap med ⅓ hver av seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til denne bygning.

Frittstående garasjebygning inkl. felles tekniske installasjoner forvaltes, driftes, vedlikeholdes og utskiftes i fellesskap med ⅓ hver av seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til denne bygning.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én (1) uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler (⅔) av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

[*f) og g) kan benyttes fra 1.7.21*]

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent (>5%) av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent (<5%) av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler (⅔) av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
e) endring av utgiftsfordelingen,
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én (1) seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha seks (6) medlemmer, dvs. ett (1) medlem til å representere hver seksjon.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Styremedlemmene tjenestegjør i to (2) år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

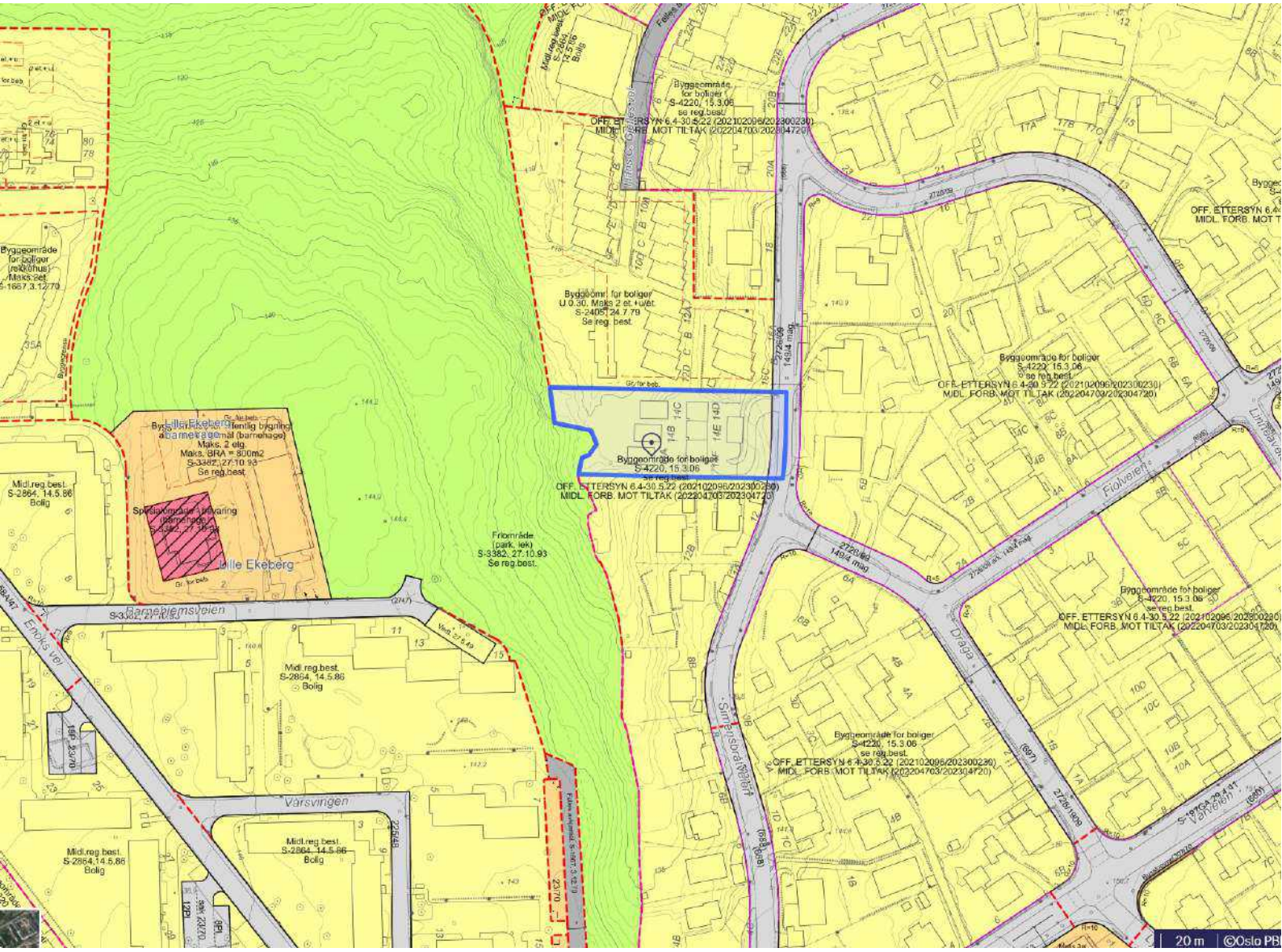
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/20230472O)
Byggeområde for boliger
U 0.30. Maks 2 et.+uet.
S-2405, 24.7.79
Se reg. best.
Villa Ekeberg
Bygning for fellesformål (barnehage)
Maks. 2 etg.
Maks. BRA = 800m2
S-3382, 27.10.93
Se reg.best.
Spesialområde - oppbevaring (barnehage)
S-3382, 27.10.93
Friområde (park, lek)
S-3382, 27.10.93
Se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Barnehjemsveien
Enoks vei
Værsvingen
Fiolveien
Linnébakken
Draga
Simensbråtveien
Varteien
20 m
©Oslo PBE

Oslo

S-3382

Barnehjemsveien - Lille Ekeberg - Barnehage, boliger, friområde m.m.

Vedtaksdato: 27.10.1993

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199050981

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.134, BNR.2 OG 6, LILLE EKEBERG.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde bevaring (barnehage).
- Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage).
- Friområde (turvei, sti, park, lek)
- Trafikkområde (vei)

§ 3. Spesialområde bevaring (barnehage)
Eksisterende våningshus på Lille Ekeberg gård skal bevares og benyttes til barnehage. Alle bygningsmessige endringer av huset skal foregå i samråd med byantikvaren. Ved brann eller totalskade skal bygningen gjennomføres på samme sted med utseende som før eller tilbakeføres til det opprinnelige.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage):
Innenfor regulert grense for bebyggelse kan ny bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer. Maks BRA skal ikke overstige 800 kvm. Bebyggelsesforslag skal forelegges byantikvaren til uttalelse før byggemelding innsendes.

§ 5. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 6. Barnehagen skal ha atkomst til Barnehjemsveien.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (Jfr. plan- og bygningslovens §69). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, kjøreveier og parkering på terreng. Eksisterende terreng, vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad bevares.

§ 8. Dersom det ved tiltak i marken oppdages fornminner i reguleringsområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

Oslo

272609

Ang. regulering og utparcellering af den nordre del af Simenbraaten.

272609 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.07.1909
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190900352
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Simensbråtveien 14A

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	4 min 2.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngveien Linje NC2, 23	6 min 0.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 2.6 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Simensbråten	5 min
Rema 1000 Ryen	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	22 min
Apotek 1 Manglerud	22 min
Manglerud Vinmonopol	22 min

SPORT

Ekeberg skole	10 min
Svartdalen balløkke	17 min
SATS Ryen	20 min
EVO Ryen	21 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

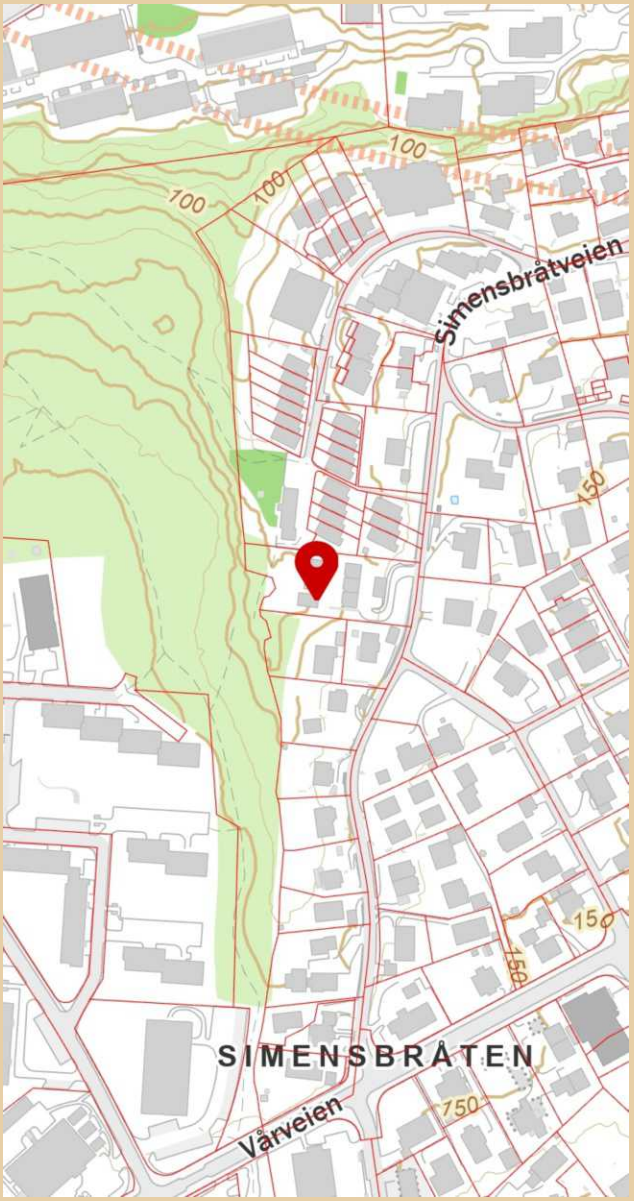
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Simensbråtveien 14A, 1182 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 126, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251005

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
