PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

EIRIKS GATE 17C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

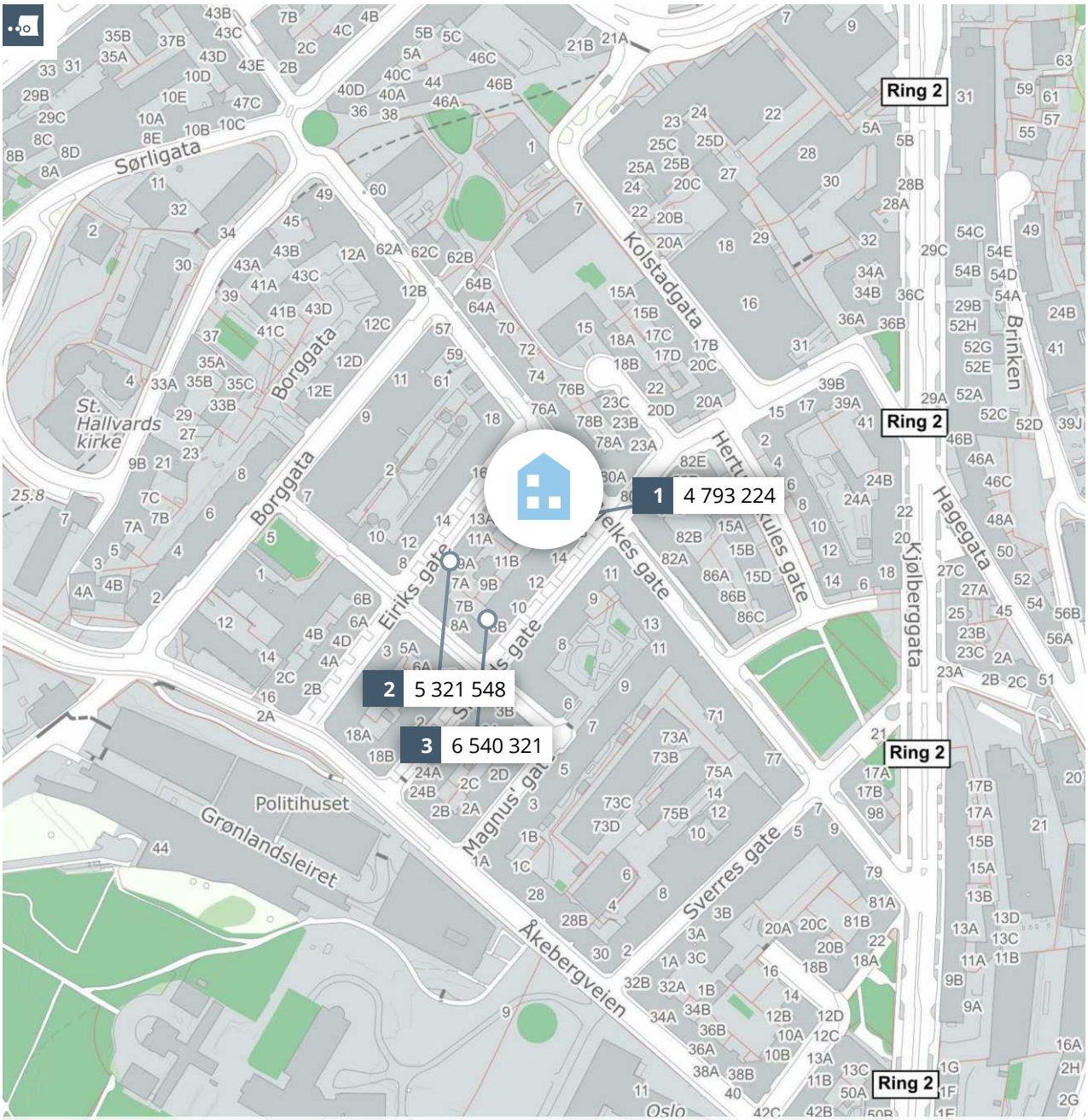
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIRIKS GATE 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 07.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiriks gate 17 C, 0650 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 231 BNR 109 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

6 420 000

178 830	6 598 830	85 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	6 048
Formue	36 630
Soverom	3
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigurds gate 16 A 63 m²	1927	1. etg	2 sov	03.07.2025	4 700 000	**4 700 000**	93 224	4 793 224	**76 083**
2	Eiriks gate 9 A 59 m²	1898	1. etg	2 sov	11.06.2025	5 100 000	**5 100 000**	221 548	5 321 548	**90 196**
3	Sigurds gate 8 B 83 m²	1892	1. etg	5 sov	16.09.2025	6 500 000	**6 350 000**	190 321	6 540 321	**78 799**

Nyoppusset og stilfull 4-roms leilighet over to plan

Gjennomført og smakfull 4-roms leilighet som kombinerer moderne komfort med en sentral og skjermet beliggenhet. Leiligheten strekker seg over to plan og ble oppusset i 2023 med god standard og delikate materialvalg. Her får du et nytt og lekkert baderom (2024), moderne kjøkken fra Epok og lyse, gjennomgående overflater som gir en behagelig og luftig romfølelse.

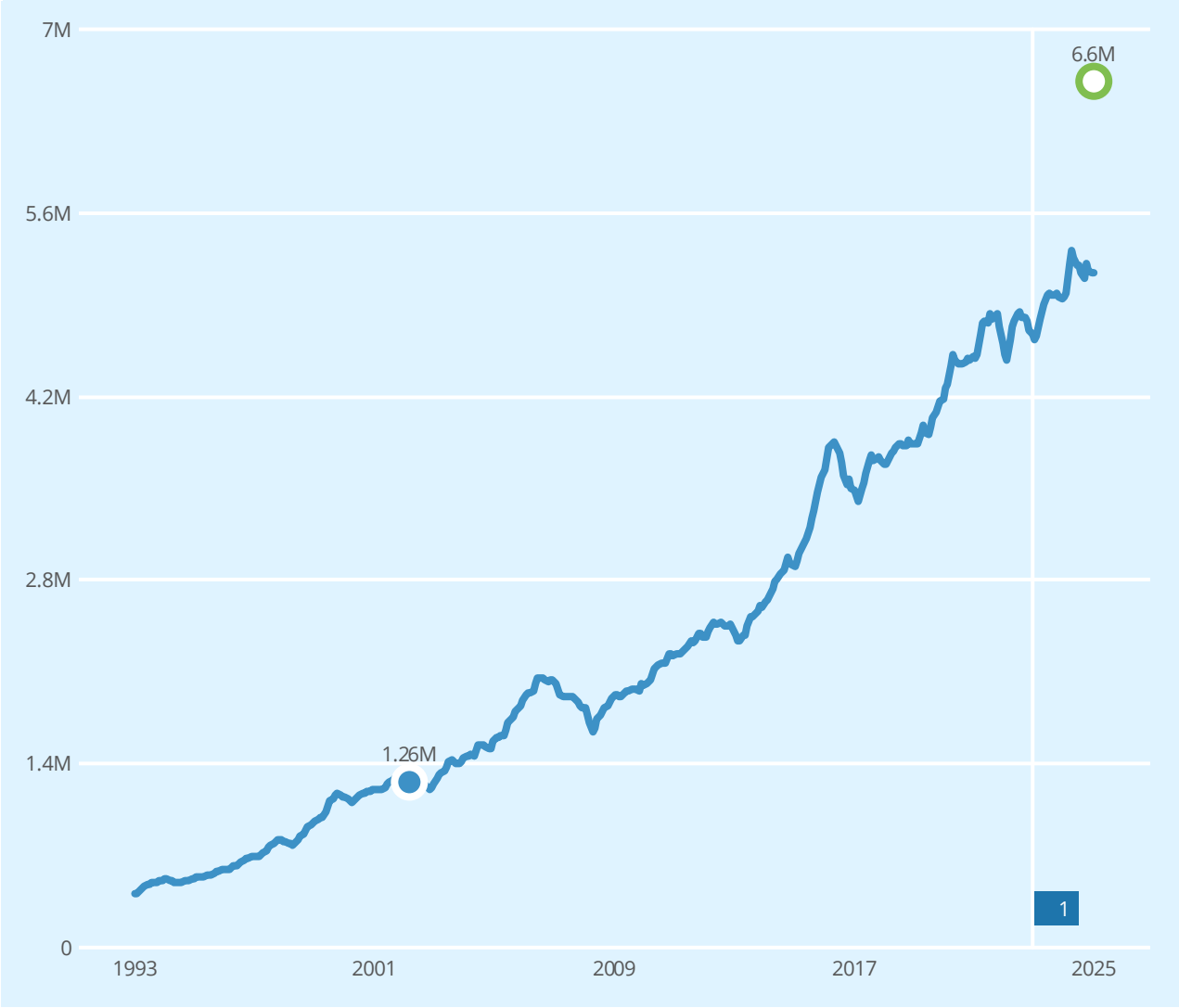
Leiligheten ligger i 1. etasje og er gjennomgående, noe som gir gode lysforhold og en åpen atmosfære. Dette er en bolig som er perfekt for deg som ønsker en praktisk og stilfull leilighet med sentral beliggenhet.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.2003		08.01.2003	-	1 100 000	-	1 100 000	2
17.10.2002		17.10.2002	-	1 260 000	-	1 260 000	
20.08.2001		20.08.2001	-	500 000	-	500 000	3
06.05.1994		06.05.1994	-	2 552 000	-	2 552 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 842 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

5 397 000 Salgspris i snitt
5 392 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 030 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

95 013 KAMPEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

85 714 Eiriks gate 17 C Totalpris 6 600 000

Eiriks gate 17 C
0650 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 79 m^2
BRA-i: 77 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	2	0	3

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Eiriks gate 17 C
0650 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36617

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
  - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
8.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Chi Diem Thi Duong**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eiriks gate 17 C, 0650 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	109	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1899**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard

1. etasje
Kjøkken/spisestue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel, downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Underetasje
Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, vaskemaskin og ventilasjoaggregat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Leiligheten er ombygget fra tidligere næringslokale til boligformål, og det er gjennomført vesentlige oppgraderinger i forbindelse med dette. Det er etablert nye overflater, nytt kjøkken og bad, samt nytt VVS-opplegg. Deler av det elektriske anlegget er også oppgradert. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidene, men enkelte arbeider – herunder deler av det elektriske anlegget – er utført som en vennetjeneste av faglært person, uten at det er fremlagt samsvarserklæring eller annen formell dokumentasjon.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	53	0	0	0
U. etasje	24	24	0	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	**79**	**77**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	53	53	0	Entre, soverom, stue/soverom, spisestue/kjøkken, bad.	
U. etasje	24	24	0	Soverom.	
Totalt m²	**77**	**77**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Grunnet planløsningens utforming med skrå vegger og begrensede siktlinjer ved måling, kan det ikke utelukkes avvik utover 2%.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Det følger med en kjellerbod på ca 4,5 m². Takhøyden er ca 160 cm og er derfor ikke medtatt i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen ble innredet i 2024/23, opplyst av dagens eier.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom i underetasjen. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, misfarging eller unormale luktforhold på stedet der prøven ble tatt. Det presiseres at resultatet kun gjelder området der hulltakingen er utført, og at det ikke kan utelukkes fuktproblemer i andre deler av veggen som ikke er undersøkt. Måler ca 60% relativ fuktighet, hvilket er ok.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2020 i 1 etasje.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2023 i U. etasje.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.

Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

1. etg:
Kjøkken: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Underetasje:
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Epok med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferigattest fra Plan- og Bygningsetaten, datert 11/11 2024.

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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.75 m.

Underetasje:
Soverom: 2.15 m til bjelken og 2.34 m mellom bjelker.

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

6.6 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en eiketrapp.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen oppleves som noe smal, og måles til ca. 54 cm på det smaleste punktet.

Etter dagens forskriftskrav (TEK17) skal trapp i bolig ha en minimumsbredde på 800 mm, eventuelt 600 mm for sekundære trapper.

Det vurderes som et avvik fra dagens krav, og det kan oppleves som lite tilgjengelig og noe vanskelig å bruke i daglig bruk.

TG 2 er satt på grunn av avvik fra forskrift og redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at muligheten for å utvide trappeløpet vurderes dersom det er praktisk gjennomførbart innenfor byggets rammer.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2023/24

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er etablert i underetasje.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer

Sikringskap i felles oppgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, alt er utført av faglært. Noe er gjort som vennetjeneste uten dokumentasjon. På badet finnes dokumetasjon.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon: Underetasje, balansert

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilasjon er etablert i 2024.

Når var siste service på anlegget?
Ingen service

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjon gjelder kun for underetasjen. Det er naturlig ventilasjon i 1. etsjen.	

6.12 Ventilasjon: 1. etasje, naturlig.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon gjelder kun for 1. etasjen. Det er balansert ventilasjon i underetasjen	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2024, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Høydeforskjell (30mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt alle steder. Det er imidlertid etablert oppbrett på membran bak feielisten ved terskelen, noe som hindrer fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone, materialet er egnet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og elektrisk vifte i tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet og fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke er eldre enn 5 år og det foreligger dokumentasjon på bruk av membran, samt at det er utstedt ferdigfattest.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt FDV-dokumentasjon/samsvarserklæring fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen

6.14 Øvrig: Grunnvannspumpe

Beskrivelse

Det er etablert en grunnvannspumpe i underetasjen, i en luke under vaskemaskinen, men det foreligger ingen dokumentasjon på installasjonen. Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere pumpens type, kapasitet, funksjon og vedlikeholdsbehov.

Slikt utstyr er normalt avhengig av regelmessig service og vedlikehold for å fungere som forutsatt, særlig ved høy grunnvannsbelastning.

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon eller informasjon om type og installasjonsår. Videre bør pumpen kontrolleres og vurderes av kvalifisert personell, og det bør etableres en plan for vedlikehold og eventuell service.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Balkong, terrasse, platting**
- **Loft (konstruksjonsoppbygging)**
- **Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**
- **Toalettrom**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251070

Selger 1 navn
Chi Diem Thi Duong

Gateadresse
Eiriks gate 17C

Poststed	Postnr
OSLO	0650

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppussing av bad
Arbeid utført av	Uni Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert ifm oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Proff Elektriker AS gjelder baderom. Samsvarserklæring gjelder kun baderom.
Arbeid utført av	Proff Elektriker 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251070

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Seksjonen er omgjort fra næringsbygg til boenhet. I denne forbindelse har underetasjen endret til bruksareal

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Plan og bygningsetaten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251070

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: 302251070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Diem Chi Duong	4a22735bdf622ba242ea4 2678a2a74eaa4de7d15	07.11.2025 12:09:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251070

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Boligsameiet Eiriksgate 17		**Vår ref.:**	677/1	**Fødselsdato eier:**	02.09.1993
EIRIKS GATE 17 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0650 OSLO		**Eiere:**	Duong Chi Diem Thi		
Organisasjonsnr:	986 216 286	**Seksjonsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 048**

Felleskostnader:	Renter og avdrag Felleslån A	511
	Felleskostnader	4 038
	Kabel-TV-avgift	367
	Tillegg bredbånd	219
	Avdrag Felleslån B med IN-ordning	149
	Renter Felleslån B med IN-ordning	764

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	178 830	Gjeld siste årsoppg.:	181 830
Klient ajourf. lån:	3 043 110,13	Klient gj. s. årsoppg.:	2 807 600

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207359068, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 7.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155.8
Saldo per 28.10.2025: 804 745
Andel av saldo: 51 244
Første termin/første avdrag: 30.11.2018 (siste termin 31.08.2038)

Lånenummer: 98207900125, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.10.2025: 7.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 301
Saldo per 28.10.2025: 1 771 286
Andel av saldo: 127 587
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.10.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kenneth Marius Grimshei

Adresse: Eiriks gate 17 C

Postnr/-sted: 0650 OSLO

E-post: eiriksgate17abc@gmail.com

Styrets e-post/tlf.nr. er eiriksgate17abc@gmail.com /

5: Restanse felleskostnader pr. 28.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	705,92
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	181 830	Andre inntekter:	1 795
Annen formue:	36 630	Utgifter:	14 022		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	

Boligopplysninger:

Boligsameiet Eiriksgate 17	**Vår ref.:**	677/1	**Fødselsdato eier:**	02.09.1993
EIRIKS GATE 17 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0650 OSLO	**Eiere:**	Duong Chi Diem Thi		
Organisasjonsnr: 986 216 286				

7: Pålydende

Seksjonsnr: 1 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/109 - seksjon:1

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 67348478

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Næringslokale

Fasiliteter:

RENHOLD OG AVFALL
Trappevask utføres i dag av ekstern aktør. Avfallsbeholdere skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall og papir/papp. Alt annet avfall må beboer selv frakte til gjenbruksstasjon, det betyr at gjenstander eller søppel ikke må plasseres utenfor beholderne eller i fellesarealer (f.eks kjeller). Kommunen tilbyr også en mobil gjenbruksstasjon øverst i Sigurds gate (200 m fra bygården) hver tirsdag kl 16.00-17.30. Ordningen er populær blant innbyggerne på Tøyen, og vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med denne. Tjenester som iSEKK og lignende er gode alternativ for de som ikke har tilgang til bil. Se for øvrig husordensregler §§ 6 og 7.

NØKLER, SKILT
Bestillinger av nøkler til port/oppgang må gjøres via styret. Seksjonseier sender en bestilling pr. epost til styret. Vi har for tiden en samarbeidsavtale med Certego, og nøkler hentes og betales kontant på avdelingen på Alnabru (Strømsveien 266). Eventuelt kan de sendes rekommandert pr. post mot en ekstra avgift. Når det gjelder nøkkel/skilt til postkasse og skilt til dørtelefonanlegg, se husordensregler § 5.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

BARNEVOGNGARASJER
Det er vedtatt at sameiet skal tilby utleie av to stk barnevogngarasjer (kr 100 pr. stk pr. måned).

PARKERING
Sameiet har ikke egne parkeringsplasser. Det benyttes vanlig gateparkering.

TV OG BREDBÅND
Telenor er sameiets hovedleverandør av TV-tjenester. Vi har en kollektiv avtale som inkluderer gratis dekoder, gratis kortavgift og T-we app (kan f.eks. benyttes for å få gratis tilgang til HBO). Dekoderen tilhører seksjonen, noe som betyr at den skal stå igjen i seksjonen ved flytting. Kontakt kundeservice Telenor (915 09000) ved spørsmål. I tillegg har vi en kollektiv avtale med Lynet Internett AS for levering av internett over fiber (hastighet 100/100 Mbit/s). Lynet tilbyr raskere hastighet til rabatterte priser gjennom individuelle tilleggsavtaler. Kontakt Lynet ved spørsmål (se lynet.no). (Dersom man heller ønsker internett fra Telenor, tilbys rabatterte individuelle avtaler gjennom nevnte avtale for TV-tjenester.)
Den enkelte seksjon betaler sin andel av de kollektive avtalene gjennom seksjonens månedelige felleskostnader.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Boligsameiet Eiriksgate 17 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 98207900125.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Eiriksgate 17	**Vår ref.:**	677/1	**Fødselsdato eier:**	02.09.1993
EIRIKS GATE 17 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0650 OSLO	**Eiere:**	Duong Chi Diem Thi		

Organisasjonsnr: 986 216 286

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 67348478. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Ved skade på installasjoner som omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt (stort sett alt internt i seksjonen), er hovedregelen at egen hjemforsikring benyttes. Dersom skaden ikke dekkes av hjemforsikringen, kan sameiets forsikring benyttes etter avtale med styret. Se mer om dette i vedtekter § 5.
Bekjempelse av skadedyr er omfattet av tilleggsforsikring hos Gjensidige. Dette gjelder både i boenhetene og i fellesareal inkludert boder. Næringsseksjoner er ikke dekket av denne tilleggsforsikringen. Polisenummer 67348478.
Hovedregelen er at styret må kontaktes for innmelding av skade, alternativt OBF. Dersom det er akutt behov for tiltak, f.eks. i forbindelse med en vannlekkasje, kan seksjonseieren selv kontakte fagfolk for å stanse lekkasjen. Gjelder spesielt om styret er utilgjengelig. Dekkes skaden av fellesforsikringen, overtar styret fakturaen og/eller tilbakebetaler medgåtte kostnader. I disse tilfellene er det viktig at man opplyser fagfolka om at de ikke utfører mer arbeid enn nødvendig, det betyr at de kun skal hindre følgeskader. Alle andre utbedringer igangsettes av Gjensidige og/eller styret.
Den enkelte seksjonseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Fordelingsnøkkel er 59, men seksjonen betaler felleskostnader for 71 kvm ihht vedtektene § 3.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Forretningsførers oppgaver

OBF er boligselskapets forretningsfører. OBFs viktigste oppgaver er omtalt i boligselskapets forretningsførerkontrakt. Den omhandler blant annet:

- Betryggende forvaltning av boligselskapets midler.
- Løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap.
- Ajourhold av beboer- og boligopplysninger.
- Utarbeide forslag til budsjett i samarbeid med styret.
- Bistå boligselskapet med råd og tilrettelegging av generalforsamling/årsmøte.
- Delta på generalforsamling/årsmøte og oppfølging av vedtak.
- Beregne og utbetale lønn til boligselskapets ansatte;
- for eksempel vaktmester.
- Innkreving av felleskostnader, kontroll med innbetalingene, purring og inkasso av utestående i samarbeid med inkassobyrå.
- Innberette opplysninger til offentlige myndigheter.

OBF tilbyr også:

- Bistand til styret i juridiske og tekniske spørsmål.
- Stiftelser og seksjonering/reseksjonering.
- Teknisk rådgivning til styret; bygningsmasse, fellesarealer, infrastruktur. o.l.
- HMS-tjenester inklusive hmsportal.no
- Kommunikasjonsplattformen Naborom.
- Styreskryt.no og OBFgunstig.no hvor styrene kan finne nyttig informasjon om leverandører og rabatter.

Boligsameiet Eiriksgate 17

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 14.05.2025, kl 16:30

Sted: Aktivitetshuset K1 i Kolstadgata 1 på Tøyen - Møterom Husmann

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinært årsmøte tillater dette særskilt.

I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til eiriksgate17abc@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Årsmøte i Boligsameiet Eiriksgate 17

Onsdag 14.05.2025, kl 16:30
Aktivitetshuset K1 i Kolstadgata 1 på Tøyen - Møterom Husmann

Velkommen til Årsmøte

Kjære seksjonseier,

Du holder nå innkallingen til årsmøtet i Boligsameiet Eiriksgate 17 i "hånden". I tillegg til styrets årsberetning og sameiets årsregnskap for 2024, inneholder innkallingen vedtekter, husordensregler og annen generell informasjon. Styret ønsker at du tar vare på innkallingen, da den er nyttig å ha i mange sammenhenger. Spesielt ved salg av seksjonen.

Det anbefales at du tar deg god tid til å lese innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiets årsmøte. Dette er den muligheten du har til å delta i diskusjoner om viktige saker og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø.

(Styret tar forbehold om mulige trykk-/skrivefeil i innkallingen.)

Velkommen til årsmøte!

Styret har stor tro på at holdningsarbeid og samhold gir synlige resultater i bygården. Styret ønsker derfor som normalt også i år å tilby litt mat og drikke etter årsmøtet – dersom det er interesse for dette. I så fall samles vi i nærheten av lokalet der årsmøtet holdes, på Tøyen torg eller i bakgården (besluttes i årsmøtet).

Siden vårdugnaden i år arrangeres rett etter årsmøtet, kombineres sistnevnte med dugnaden (naturligvis væravhengig). Informasjon om dugnaden vil bli sendt ut i eget skriv.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Eiriksgate 17

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Beløpet besluttes av årsmøtet (fjorårets beløp var kr. 45 000,-)

4. Forslag

4.1 Endring av husordensregler § 6. Søppel

Se vedlegg.

4.2 Valg av løsninger for TV og/eller internett

Se vedlegg.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Kenneth M. Grimshei har ett år igjen (ikke på valg)

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Franziska Heinrich har ett år igjen (ikke på valg)

5.3 Valg av styremedlem for 2 år

Karl-Olav Jensen har fullført sin periode (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Møyfrid Stave Hopland har fullført sin periode (stiller til gjenvalg ved behov).

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 27.04.2025

Styret i Boligsameiet Eiriksgate 17

Styreleder, Kenneth Marius Grimshei
Styremedlem, Karl Olav Jensen
Styremedlem, Franziska Heinrich
Varamedlem, Møyfrid Stave Hopland

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Boligsameiet Eiriksgate 17

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen. For ordens skyld: Sameiets årsmelding går fra kalenderår til kalenderår, ikke fra årsmøte til årsmøte.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kenneth Marius Grimshei
Styremedlem, Karl Olav Jensen
Styremedlem, Franziska Heinrich
Varamedlem, Møyfrid Stave Hopland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eiriksgate17abc@gmail.com. I tillegg har sameiet en uformell informasjonsside for beboere/eiere på Facebook: Boligsameiet Eiriks gate 17. All viktig informasjon fra styret og forretningsfører sendes ut digitalt pr. epost - så langt det lar seg gjøre. Alternativt med ordinær post.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Eiriksgate 17

Sameiet består av 19 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 216 286. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo med Gnr 231 og Bnr 109 i Oslo og har adresse: Eiriks gate 17A-B-C.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1 (i praksis).

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Sameiet har ingen ansatte. Ved behov tegnes yrkesskadeforsikring for ansatte og/eller styremedlemmer.

Renhold og avfall

Trappevask utføres i dag av ekstern aktør. Avfallsbeholdere skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall og papir/papp. Alt annet avfall må beboer selv frakte til gjenbruksstasjon, det betyr at gjenstander eller søppel ikke må plasseres utenfor beholderne eller i fellesarealer (f.eks kjeller). Kommunen tilbyr også en mobil gjenbruksstasjon øverst i Sigurds gate (200 m fra bygården) hver tirsdag kl 16.00-17.30. Ordningen er populær blant innbyggerne på Tøyen, og vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med denne. Tjenester som iSEKK og lignende er gode alternativ for de som ikke har tilgang til bil. Se for øvrig husordensregler §§ 6 og 7.

Bredbånd, kabel-tv o.l.

Telenor er sameiets hovedleverandør av TV-tjenester. Vi har en kollektiv avtale som inkluderer gratis dekoder, gratis kortavgift og T-we app (kan f.eks. benyttes for å få gratis

tilgang til HBO). Dekoderen tilhører seksjonen, noe som betyr at den skal stå igjen i seksjonen ved flytting. Kontakt kundeservice Telenor (915 09000) ved spørsmål.

I tillegg har vi en kollektiv avtale med GlobalConnect (tidligere Lynet Internett AS) for levering av internett over fiber (hastighet 100/100 Mbit/s). GlobalConnect tilbyr raskere hastighet til rabatterte priser gjennom individuelle tilleggsavtaler. Kontakt GlobalConnect via nettsiden eller +47 38 99 01 00 ved spørsmål. (Dersom man heller ønsker internett fra Telenor, tilbys rabatterte individuelle avtaler gjennom nevnte avtale for TV-tjenester.)

Den enkelte seksjon betaler sin andel av de kollektive avtalene gjennom seksjonens månedlige felleskostnader. Unntak kan gjelde for næringsseksjonen (snr. 2).

Nøkler, skilt o.l.

Bestillinger av nøkler til port/oppgang må gjøres via styret. Seksjonseier sender en bestilling pr. epost til styret. Vi har for tiden en samarbeidsavtale med Certego, og nøkler hentes og betales kontant på avdelingen på Alnabru (Strømsveien 266). Eventuelt kan nøkler sendes rekommandert pr. post mot en ekstrakostnad.

Når det gjelder nøkkel/skilt til postkasse og skilt til dørtelefonanlegg, se husordensregler § 5.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
Det er også plassert røykdetektor og slokkeutstyr i fellesarealer.

Bygården har felles automatisk brannvarslingsanlegg, herunder minst en røykvarsel i hver

seksjon. Ved brann/varsel vil dermed alarmen utløses i hele bygården. Sentralen er plassert
i 1. etasje oppgang B (alle har nøkkel hit).

Ved varsel, følg branninstrukser som er hengt opp i alle oppganger, og se brukerveiledning ved sentralen. Ingen må resette alarmen uten fysisk sjekke området hvor sentralen viser at alarmen er utløst. Det bemerkes at næringsseksjonen (pub/cafe) også har rømningsvei/dør i oppgang B, derfor har denne seksjonen en detektor nederst i oppgangen som tilhører seksjonens interne brannvarslingsanlegg.

Sameiet har ansvar for del av utstyr plassert i fellesareal, og alle detektorer som tilhører anlegget. Det betyr at sameiet stort sett sørger for tilsyn og kontroll at utstyret er i orden. Dette gjelder i utgangspunktet også brannslukningsapparat i boligseksjonene (og næringsseksjon dersom driften ikke medfører at lokalet er allment tilgjengelig for publikum). Se for øvrig husordensregler § 12 om eiers ansvar.

I tillegg til detektoren som tilhører anlegget, anbefaler styret at alle i tillegg har minst en stk. optisk røykvarsel i seksjonen, f.eks. på soverom. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for denne.

Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Se mer om brannsikkerhet generelt i husordensregler § 12,

HMS - internkontroll

Ifølge Internkontrollforskriften er sameiet pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er de spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 67348478. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Ved skade på installasjoner som omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt (stort sett alt internt i seksjonen), er hovedregelen at egen hjemforsikring benyttes. Dersom skaden ikke dekkes av hjemforsikringen, kan sameiets forsikring benyttes etter avtale med styret. Se mer om dette i vedtekter § 5.

Bekjempelse av skadedyr er omfattet av tilleggsforsikring hos Gjensidige. Dette gjelder både i boenhetene og i fellesareal inkludert boder. Næringsseksjoner er ikke dekket av denne tilleggsforsikringen. Polisenummer 67348478.

Hovedregelen er at styret må kontaktes for innmelding av skade, alternativt OBF. Dersom det er akutt behov for tiltak, f.eks. i forbindelse med en vannlekkasje, kan seksjonseieren selv kontakte fagfolk for å stanse lekkasjen. Gjelder spesielt om styret er utilgjengelig. Dekkes skaden av fellesforsikringen, overtar styret fakturaen og/eller tilbakebetaler medgåtte kostnader. I disse tilfellene er det viktig at man opplyser fagfolka om at de ikke utfører mer arbeid enn nødvendig, det betyr at de kun skal hindre følgeskader. Alle andre utbedringer igangsettes av Gjensidige og/eller styret.

Den enkelte seksjonseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:
Veggene i trapperommet i oppgang B er malt. Mindre utbedringer knyttet til vann- og avløpsanlegg i kjelleren er utført.

2023:
Trærne i bakgården ble betydelig beskjært, spesielt det store treet. Hovedårsaken var hensynet til nabobygården, og det forholdet at røttene vokser opp over bakken. Forhåpentligvis begrenser beskjæringen sistnevnte)

2022:
Rens av ventilasjonskanaler. Feiing av alle røykrør og skorsteiner.

2020-2021:
Alle vinduer, ytterdører og leilighetsdører ble skiftet ut.

2019:
Oppgradert ringetablåer (LED)
Snøsikring tak (ekstra fangere på tak og nye flagg

2018:
Rehabilitering av alle avløpsrør og utrekksledninger (rørfornying)
Trapper – delvis malt, og defekte trinn utbedret
Gjerde i bakgård utbedret og malt

2016-2017:
Utskiftning av tre varmtvannsberedere i kjeller

2015:
Utskiftning av to varmtvannsberedere i kjeller
Nye dørpumper til port og oppgangsdører

2013-2014:
Rehabilitering tak (nytt tak)
Rehabilitering fasader
Rehabilitering oppganger
Installert automatisk brannvarslingsanlegg
Brannteknisk konsept utført
Installert avfukter i kjeller
Nye boder i kjeller og på loft
Nytt låssystem i fellesarealer (systemnøkler med høyere sikkerhet)
Bakgård utbedret

2012:
Rehabilitering av skorsteiner (slammet)

2009:
Rehabilitering av ventilasjonsanlegg

2003:
Ny port, utgangsdør og callinganlegg

1986:
Rehabilitert i tråd med byfornyelsen

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 3 styremøter i 2024. I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt pr. telefon og epost om den daglige driften av sameiet. Vara har ikke vært aktiv dette året.

Følgende faste aktiviteter i forbindelse med den daglige driften kan trekkes frem: Fjerning av privat avfall i fellesarealer, HMS-oppfølging, herunder kontroll av brannvarslingsanlegg og brannslukkere, utarbeidelse av all informasjon som sendes ut via OBF, publiseringer på sameiets uformelle Facebook-gruppe og jevnlig kontroll/godkjenning av fakturaer.

Årets vårdugnad og årsmøte ble gjennomført samme dag. Oppmøtet på dugnaden, som også i år ble avsluttet med sosialt samsvar, var som alltid godt.

Siste års fokus på langsiktig og strategisk arbeid, først og fremst sameiets økonomi, har fortsatt. En langsiktig 8-10 års plan er utarbeidet, der styret jevnlig vurderer bl.a. større vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Et viktig delmål med nevnte strategisk arbeid er naturligvis - så langt det lar seg gjøre - å ha kontroll over utviklingen av seksjonenes månedlige felleskostnader.

Når det gjelder fremtidige planer er det utskiftning av vannrør som skiller seg ut i nevnte langtidsplan. Styret ser for seg at rørene må skiftes ut om ca. 8-10 år, men dette kan endre seg. Langtidsplanen samsvarer dermed med den forrige rapporten vi mottok etter at en rørene ble undersøkt av en fagmann/rørlegger. Evt. uttalelser fra sameiets forsikringsselskap kan også endre tidspunktet. Her siktes det til at dekningssummen i de enkelte skadesakene (vannlekkasjer) kan bli redusert, dersom en økning av antall årlige lekkasjer skyldes manglende utbedring av vannrørene. Sagt på en annen måte, uaktsomhet fra sameiets side. Styret har foreløpig ikke mottatt noen signaler fra forsikringsselskapet om at vi nærmer oss et slikt skjæringspunkt. Det er tatt inn et krav i husordensregler som sier at styret skal kontaktes, dersom en seksjonseier vurderer totalrehabilitering av baderom eller kjøkken.

Som normalt velger vi av hensyn til gjennomsiktighet å si litt om det nåværende styrets tankemåte knyttet til vedlikeholdsbehov og økonomi. Når det gjelder normalt vedlikehold (både planlagt og uforutsett), dekkes dette i all hovedsak av innkrevde felleskostnader og/eller sameiets buffersum (målet er at sameiet til enhver tid har minst ca. kr. 190 000,- innestående på driftskonto). Større utbedringer dekkes enten gjennom: 1. Opptak av felleslån. 2. Ekstra kapitalinnkreving (faktureres enten for seg selv eller som en del av de månedlige fakturaene for felleskostnader). 3. Benytte oppsparte midler. 4. En kombinasjon av to eller flere av alle finansieringsmodellene.

Når det gjelder sparing er det nåværende styrets oppfatning at sameiet alltid bør spare, men kun minimalt. Unntaket er målrettet sparing. For tiden har styret normalt et mål om årlig å spare en ikke ubetydelig sum som øremerkes for kommende utskiftning av vannrørene, eller til en innfrielse av det såkalte samlelånet (felleslån A). Grunnen til sistnevnte er at en innfrielse av dette lånet vil gi sameiet en mer forutsigbar og oversiktlig økonomi, spesielt fordi sameiet mest sannsynlig uansett må ta opp et nytt felleslån når vannrørene må skiftes ut - uavhengig av evt. oppsparte midler.

En annen grunn for å betale ned felleslån A er at det samsvarer med det som er nevnt, om at all sparing helst skal være målrettet. Med andre ord det samme gjelder lån, altså at vi også ønsker at alle lån skal være øremerket en spesifikk gjennomført investering. Alt som nevnes i dette avsnittet vil styret utvilsomt hevde at også er en fordel når en eier skal selge sin seksjon.

Når det gjelder ordet "normalt" knyttet til sparing lenger opp, benyttes ordet fordi styret som følge av generelt høyt kostnadsnivå i samfunnet anbefaler at sameiet midlertidig sparer så lite som mulig. I et normalår spares det uansett noe gjennom såkalte sekkeposter i budsjettet.

Hovedregelen er at styret har kompetanse til å velge finansieringsmodell. Unntaket er unormalt store investeringer. Av hensyn til demokratiet overfører sittende styre stort sett uansett beslutningsmyndigheten til årsmøtet ved større prosjekt, forutsatt at det er noe som kan planlegges en viss tid i forkant.

06.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Eiriksgate 17

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		1 130 550	1 062 761	1 134 054	1 159 730
Sum		1 130 550	1 062 761	1 134 054	1 159 730
Sum		1 130 550	1 062 761	1 134 054	1 159 730
Forretningsførsel og revisjon	1	65 224	61 512	62 310	64 500
Lønn og honorar	2, 3	51 345	51 345	51 345	51 345
Vedlikehold	4	91 958	48 460	76 200	80 000
Eksterne tjenester	5	40 289	39 659	53 000	62 500
Kabel-tv og bredbånd		131 668	118 687	129 207	129 204
Forsikring		102 896	76 839	82 230	100 000
Kommunale avgifter		266 430	228 960	264 960	299 000
Brensel og strøm		31 571	66 441	90 000	75 000
Andre driftsutgifter	6	41 280	16 573	40 000	30 000
Sum		822 660	708 475	849 252	891 549
Driftsresultat før individuell innbetaling		307 890	354 286	284 802	268 181
Individuell innbetaling fra eiere		200 644	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		508 534	354 286	284 802	268 181
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	21 008	11 821	0	0
Rentekostnad	8	221 045	208 363	215 755	209 323
Andre finansposter	9	-7 185	-6 629	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-192 852	-189 913	-215 755	-209 323
Årsresultat	10	315 682	164 373	69 047	58 858
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-263 384	-57 855	-60 972	-61 405
Endring i disponible midler	10	52 298	106 518	8 075	-2 547

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	39 670	141 169
Andre fordringer		350	4 525
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		229 778	308 531
Innestående på særvilkår		321 732	231 761
Sum omløpsmidler		591 529	685 986
SUM EIENDELER		591 529	685 986

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 549 259	-2 713 632
rets resultat	10	315 682	164 373
Sum egenkapital	12	-2 233 577	-2 549 259
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 807 601	3 070 985
Sum langsiktig gjeld		2 807 601	3 070 985
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 609	163 110
Påløpne renter		1 214	1 150
Annen kortsiktig gjeld		11 682	0
Sum kortsiktig gjeld		17 505	164 260
Sum gjeld		2 825 106	3 235 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 529	685 986

Oslo 31.12.24
Styret i Boligsameiet Eiriksgate 17

Sted: , dato:

Kenneth Marius Grimshei	Fran iska Heinrich	Karl Olav Jensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	47 148	46 452	48 310	48 500
Annen regnskapsførsel	18 076	15 060	14 000	16 000
Sum	65 224	61 512	62 310	64 500

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	45 000	45 000	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345	6 345	6 345
Sum	51 345	51 345	51 345	51 345

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 958	48 460	70 000	70 000
6620 Vedlikehold uteområde	0	0	5 000	10 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	1 200	0
Sum	91 958	48 460	76 200	80 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	29 851	27 555	35 000	35 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	1 000	0
6725 Juridisk rådgivning	0	0	5 000	5 000
6733 Andre honorarer	0	0	2 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	10 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 438	12 104	0	12 500
Sum	40 289	39 659	53 000	62 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksaker	0	1 168	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	20	514	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	450	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 530	9 370	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 888	3 350	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	9 727	2 171	0	0
7790 Andre driftskostnader	23 664	-1	40 000	30 000
Sum	41 280	16 573	40 000	30 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	20 752	11 821	0	0
8059 Andre renteinntekter	255	0	0	0
Sum	21 008	11 821	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9820.73.59068	65 003	59 538	62 762	61 632
8143 Lånenr 9820.79.00125	156 042	148 825	152 993	147 691
Sum	221 045	208 363	215 755	209 323

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090	tbytte	-7 185	-6 629	0	0
Sum		-7 185	-6 629	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	521 726	415 208
B. Endringer disponible midler		
rets resultat	315 682	164 373
Avdrag langsiktig lån	-263 384	-57 855
B. Årets endring i disponible midler	52 298	106 518
C. Disponible midler 31.12	574 024	521 726

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	99 102
1749 Forskuddsbetalte kostnader	39 670	42 067
Sum	39 670	141 169

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - LÅN

Kreditor:	OBOS-banken AS	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207900125	98207359068
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2013
Rentesats:	7.59	7.59
Beregnet innfridd:	30.10.2050	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 201 388	864 506
Avdrag i perioden:	225 132	33 161
Lånesaldo 31.12:	1 976 256	831 345
Saldo 5 år frem i tid:	1 825 846	621 918

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207359068	1	149 120	149 120
	1	60 394	60 394
	1	52 938	52 938
	4	43 245	172 980
	3	42 499	127 497
	1	39 517	39 517
	5	31 315	156 575
	2	29 078	58 156
	1	14 166	14 166
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207900125	1	339 192	339 192
	3	131 154	393 462
	1	128 893	128 893
	5	126 632	633 160
	2	104 019	208 038
	2	88 190	176 380
	1	40 600	40 600
	1	36 180	36 180
	1	20 352	20 352

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Eiriksgate 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Eiriksgate 17

Styreleder	Kenneth Marius Grimshei (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Franziska Heinrich (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Karl Olav Jensen (sign.)	26.03.2025

VEDLEGG



4 Forslag

4.1 Endring av husordensregler
Fra styret. Et vedtak krever alminnelig flertall på årsmøtet (av avgitte stemmer)

Husordensregler § 6. Søppel siste ledd endres til:

«Sameiets søppeldunker/avfallsbeholdere skal heller aldri plasseres helt inntil fasaden, eller i portrommet.»

Styrets innstilling: Endringene foreslås vedtatt da dette kun har å gjøre med presisering av gjeldende regler og praksis (innebærer i praksis ingen realitetsendring.)

4.2 Nye avtaler på leveranse av TV og internett
Fra styret. Et vedtak krever alminnelig flertall på årsmøtet (av avgitte stemmer).

Noen innledende bemerkninger:
Sameiet betaler i dag **kr. 443,-** pr mnd./boligseksjon for Tv-signaler fra Telenor, via produktet «Pluss+» (siste prisøkning er foreløpig ikke tatt inn i fakturaene for felleskostnader). Denne prisen er utenfor kontrakt da den forrige kontrakten i utgangspunktet utløp 31.12.2024.

T-We boks med opptaker og kortavgift er inkludert. T-We appen er også inkludert, og gir blant annet tilgang til direkte TV-kanaler på mobil, nettbrett og PC. I tillegg har alle hatt 120 poeng som man har kunne benytte til tjenester som Eurosport, V Sport-kanalene, Netflix, HBO (nå Max) og lignende.

For internett betaler vi i dag **kr. 219,-** pr. mnd./seksjon for hastighet 100/100 Mbps fra GlobalConnect (tidligere Lynet internett). Ruter/modem er ikke inkludert. Løsningen innebærer kun fullverdig fiber inn til sentralt skap i kjeller med Switcher, mens det fra skapet er CAT6-kabler til seksjonene. Dette medfører noe mindre stabilitet, f.eks. elektromagnetisk støy eller som følge av lang kabellengde. Løsningen kan også ha begrenset kapasitet (ustabilt dersom mange belaster nettet samtidig). Avtalen og denne prisen går ut 31.05.2025

Avtalen gjeldende CAT6-utbyggingen (spredenettet) har utløpt for en stund siden.

Totalt i dag kr. 662,- pr. mnd./boligseksjon
(Totalt for næringsseksjon er ukjent, bl.a. fordi TV til offentlig visning er involvert)

FØLGENDE STEMMELATERNATIVER FORELIGGER:

FORSLAG 1: Frihet M fra Telenor som omfatter både internett og TV (alt i en pakke). Telenor vil oppgradere infrastrukturen slik at det etableres fullverdig fiber helt inn i hver enkelt seksjon (nytt vegguttak). Dagens vegguttak støtter kun hybridfiber, som gir begrenset opplastingshastighet. Alt nødvendig utstyr inkluderes, også WiFi ruter. Eksisterende T-We boks erstattes med T-We boks II (også med opptaker). Alt utstyr følger som normalt seksjonen ved et eventuelt salg og utleie.

Hver seksjon får 260 poeng som kan benyttes fritt – til kun TV (laveste hastighet på internett er uansett inkludert), medium tv-utvalg og medium internetthastighet (fortsatt raskere og bedre enn vi har i dag) eller fullt ut til høyere internett-hastighet. Øvrige varianter kan velges ved kjøp av ekstra poengpakker, f.eks. om man både vil ha godt tv-tilbud og raskt internett.

Se vedlagte produktark for oversikt over mulige kombinasjoner/bruk av avtalen.

Pris kr. 584,- pr. mnd./boligseksjon. 2 års avtaletid på produktet, 5 års for fiberutbyggingen.
Totalt kr. 584,- pr. mnd./boligseksjon (dekker både TV og internett)

Forespeilet pris for internett for næringsseksjonen er ca. kr. 1200,- ekskl. mva. pr. mnd. (prisen er for næringsdrivende). Totalt for næringsseksjonen er usikkert, da TV til offentlig visning er involvert. Går årsmøtet for dette alternativet er det ikke umulig at seksjonen fortsatt kan ha avtale med GlobalConnect for levering av internett. Muligens kan seksjonen uansett også fortsette som privatkunde når det gjelder en internettavtale (regnskapsmessigspørsmål). Sistnevnte avhenger bl.a. av hvem som står som bestiller/avtalepart (bedriftsabonnement gir et betydelig bedre servicenivå).

FORSLAG 2: Fibernett 500/500 fra GlobalConnect (tidligere Lynet Internett).
Fullverdig fiber etableres i alle seksjoner (nytt vegguttak). Ruter/modem er ikke inkludert. TV-løsninger må avtales individuelt, for eksempel via Strim, Allente eller RiksTV. Både Allente og RiksTV samarbeider med GlobalConnect og kan tilby rabatter.

Pris ca. kr. 380 pr. mnd/boligseksjon. 2 års avtaletid på produktet, 5 års for fiberutbyggingen.
Totalt cirka. kr. 850 pr. mnd./seksjon (om man ønsker både TV og internett tilsvarende dagens løsning). Her er det tatt utgangspunkt i forespeilet pris for TV fra RiksTV.

Forespeilet pris for internett for næringsseksjonen er ca. kr. 1200,- ekskl. mva. pr. mnd. (prisen er for næringsdrivende). Totalt for næringsseksjonen er usikkert, da TV til offentlig visning er involvert. Muligens kan seksjonen også fortsette som privatkunde når det gjelder en internettavtale (regnskapsmessigspørsmål). Sistnevnte avhenger bl.a. av hvem som står som bestiller/avtalepart (bedriftsabonnement gir betydelig bedre servicenivå).

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å vedta forslag 1.

Hovedbegrunnelsen er at styret fortsatt anser direkte tv/lineær-tv å være en del av vår hverdag – på samme måte som raskt internett. Styret mener derfor at det nærmest er en plikt at felleskapet (sameiet) stiller nødvendige minimumsløsninger/grunnpakker til rådighet i ytterligere noen år.

Etter eierseksjonsloven kunne styret i utgangspunktet valgt forslag 1 på egenhånd. Men på bakgrunn av hva styret har kommunisert ut om temaet de siste årene – hvor det er lovet å være fremoverlent både når det gjelder evt. ny teknologi og behovet for at det på et eller annet tidspunkt tilbys så fleksible løsninger som mulig – ønsker styret å holde ord og legge saken frem for avstemning.

Det påpekes at den reelle merkostnaden for beboerne ved å velge forslag 1 istedenfor forslag 2, i praksis er svært liten. Selv beboere som er motstandere av direkte TV (de som ikke kommer til å benytte T-We boksen), sannsynligvis vil ha nytte av en eller flere av tjenestene som inngår, for eksempel direkte TV via T-We appen på mobil eller nettbrett. Eller tilgang til strømmetjenester som Netflix, Eurosport, Max (HBO) e.l. Kostnader man eventuelt unngår ved å ikke inngå den kollektive avtalen i forslag 1, er kostnader mange av beboerne uansett har gjennom individuelle avtaler direkte med relevante aktører, f.eks. TV2 Play Favoritt (kr. 179,- pr. mnd.) eller Netflix/HBO (ca. kr. 100,- pr. mnd.).

Sagt på en annen måte: Ved å samle slike kostnader i en felles avtale, bidrar man til at sameiet får den beste løsningen med tanke på fellesskapet – uten at det medfører nevneverdig merkostnad for de aller fleste av oss.

Begge forslagene (alternativene) innebærer oppgradering til fullverdig fiber (symmetrisk ytelse). I takt med økt digitalisering – for eksempel hjemmekontor og videomøter – er styrets klare syn at dette en fremtidsrettet løsning og investering. Fullverdig fiber kan dessuten bidra til å øke verdien av boligen ved et eventuelt salg.

Når det gjelder dels usikkerhet rundt kostnadene for næringsseksjonen (snr. 2), anses dette som lite relevant for avstemningen. Både TV og internett er definert som særtillegg, der hver seksjon betaler for sine faktiske kostnader. Det betyr at næringsseksjonen uansett ikke skal dekke kostnader for boligseksjonene – og omvendt.

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

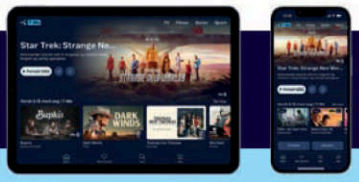
T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 2 Sport · TV 2 Filmkanalen · TV 2 Nyheter · FEM · REX

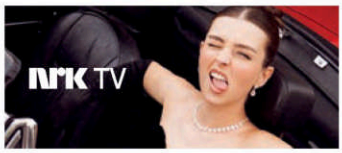
T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

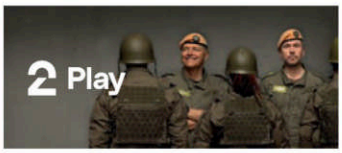


Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

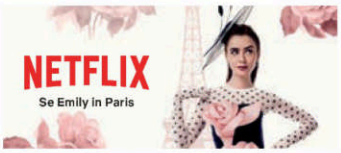
Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



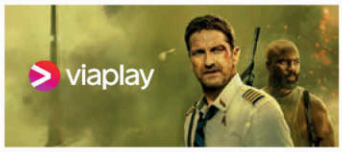
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Viaplay Sport+, Sport 1, Sport 2, Sport 3	Eurosport 1, Eurosport N; 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery; BBC Nordic	Love Nature 4K; CN	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now; Cartoonito
30 poeng	15 poeng / 12 poeng	6 poeng	2 poeng / 4 poeng	5 poeng / 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng / 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

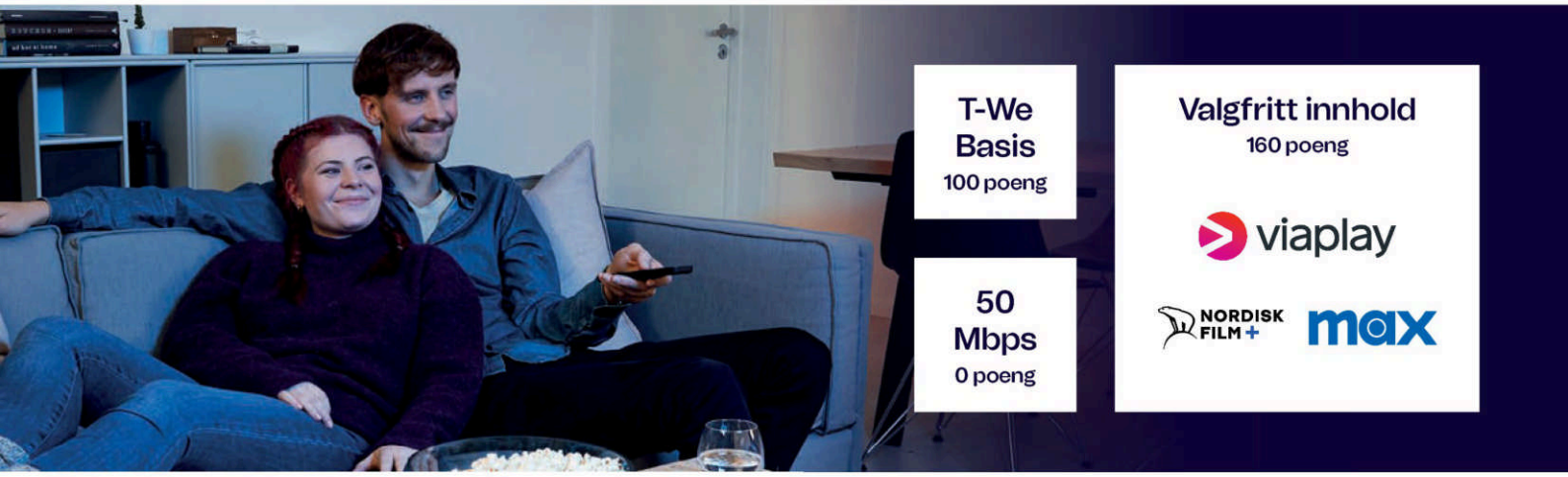
svt1 svt2 Heim svt BARN svt24 SF-KANALEN mezzo YLE 1 KANAL 10 TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

VEDTEKTER FOR

BOLIGSAMEIET EIRIKSGATE 17

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 15.05.2003
Sist endret på ordinært årsmøte 07.05.2024

§ 1. Navn og formål

Boligsameiet (heretter sameiet) har tilhørighet i Eiriksgate 17, 0650 Oslo.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (16 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.)

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 231, bnr. 109 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet har også til formål å fremme verdier som respekt, mangfold og engasjement.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligseksjon eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten, herunder pantsettelse, salg og utleie jfr. § 7. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets boligseksjoner. Mer enn to boligseksjoner kan heller ikke eies av en juridisk person dersom eierne har nærstående tilknytning til hverandre. Se nærmere om tilknytning i eierseksjonsloven og aksjeloven.

Ved salg eller fremleie av seksjonen, skal skriftlig melding straks sendes til styret eller forretningsfører for godkjenning og registrering. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Mottar ikke seksjonseier eller megler tilbakemeldingen på en slik forespørsel innen rimelig tid, anses salget eller fremleien å være godkjent.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruks-enheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Der hvor det er bygget balkonger gis seksjonseier eksklusiv bruksrett til disse.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenheten, det vil si samtlige utgifter vedrørende drift av sameiet og eiendommen. Kostnadene følger fordelingsnøkkelen i tabellen.

Fremtidige prosentvise endringer i fellesutgiftene følger denne fordelingsnøkkelen, bortsett fra kostnader som eventuelt vedtas at skal nyttefordeles (såkalte tillegg). Fordelingsnøkkelen benyttes også ved behov for ekstraordinær kapitalinnkreving.

Seksjonsnummer																		
1	2	3	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Fordelingsnøkkel (etter faktisk areal)																		
71	200	19	57	58	42	42	39	57	58	42	81	57	58	42	42	39	53	58
Fordelingsnøkkel (etter prosent)																		
6,37	17,94	1,7	5,11	5,2	3,77	3,77	3,5	5,11	5,2	3,77	7,26	5,11	5,2	3,77	3,77	3,5	4,76	5,2

§ 4. Annen fordeling av felleskostnader

Kostnadene forbundet med utskiftning av vinduer og dører i 2020-2021 fordeles mellom seksjonseierne ut fra den faktiske kostnad som løper på seksjonen. Andel fellesgjeld forbundet med nevnte kostnad fordeles tilsvarende pr. seksjon.

Ombygging av fasade knyttet til bruksendring av seksjon nummer 1 2021-2025 dekkes av seksjonseier. Samtykke fra seksjonseier foreligger.

Kostnader for kabel-tv og/eller internett nyttefordeles, det vil si at alle seksjonsiere betaler samme pris for tjenesten/tjenestene. Regelen gjelder først og fremst boligseksjoner. Andre regler kan inntre for næringsseksjoner, for eksempel særskilte behov for offentlig visning, krav om egne avtaler for bedrifter eller lignende.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig elektriske ledninger og vann-/avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunkt inn til seksjonen.

Forgreiningspunkt når det gjelder vannledninger betyr fra stoppekraner, det vil si at rør som er plassert etter stoppekraner er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder uavhengig om rørene er utvendig eller bygget inn i vegg eller skap. Det er kun stammene som er sameiets ansvar. Det samme prinsippet gjelder avløpsrør, også i seksjoner som har spesielle løsninger i forbindelse med rør fra stammen til sluk, toalett, dusj og lignende. Når det gjelder elektriske ledninger og utstyr gjelder vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsskap (første hovedsikring).

Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, herunder rensing og reparasjon av sluk. Derimot er utskifte av sluk sameiets ansvar. Særskilt gjelder dette når sluket enten ligger i naboens tak, og/eller utskifting medfører inngrep i brannskille. Nødvendig reparasjon av vinduer og leilighetsdører er omfattet av innvendig vedlikehold. Det betyr blant annet at utskifting av et knust vindu er omfattet av eiers vedlikeholdsplikt.

Blandebatterier, det vil si alle vannkraner (inkludert vannkran i dusj), spiller en stor rolle for fellesskapet. En feil i eller et defekt blandebatteri fører til ulemper for dine naboer, blant annet at nærliggende seksjoner ikke oppnår tilfredsstillende temperatur på varmtvannet. Selv om det er seksjonseierens plikt å vedlikeholde alle vannkraner, kan styret likevel oppfordre eieren til å bytte ut et defekt batteri. Skjer ikke dette innen rimelig tid bør styret ha adgang til seksjonen for å utføre arbeidene. Kostnadene dekkes fullt ut av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal og fellesutstyr, herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar. Utskifting av vinduer og leilighetsdører,

det vil si utskifting av hele installasjonen inkludert ytre rammer og festemateriell, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsansvaret for balkonger og takterrasser påhviler i utgangspunktet seksjonseier fullt ut, herunder reparasjon og utskiftning. Unntatt fra regelen er balkongdører, det vil si disse behandles som øvrige vinduer og ytterdører. Utover balkongdører gjelder dette ansvaret innvendig overflatevedlikehold, og ytre forhold som bærende konstruksjon, rekkverk, membran, sluk og lignende. På takterrasser tilhørende loftseksjonene er det særskilt viktig at sluk og drensåpninger holdes frie på grunn av underliggende konstruksjoner/seksjoner.

Alle seksjoner skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter). Oppstår det skade i boligen, kan sameiets forsikring benyttes etter avtale med styret. Dersom skaden gjelder installasjoner som er eiers ansvar etter ansvarsfordelingen over, er hovedregelen at seksjonseieren betaler egenandelen. Skyldes en skade på fellesinstallasjoner uaktsomhet fra en seksjonseier, er utgangspunktet også at vedkommende seksjonseieren betaler egenandelen.

Ved nedsettelse av dekningssum som følge av uaktsomhet, kan en uaktsom seksjonseier måtte dekke resterende utbedringskostnader. Uavhengig om skaden kun oppstår i boligen, om en skade i egen bolig også medfører skade i andre seksjoner og/eller på fellesinstallasjoner eller om skaden kun gjelder fellesinstallasjoner. Regelen om uaktsomhet gjelder også når skadedyrforsikringen benyttes.

§ 6. Vedlikeholdsfond
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostning, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 7. Registrering av seksjonseierne
Den som kjøper, eller på annen måte erverver, og leier av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

§ 8. Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to øvrige styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Årsmøte kan velge inntil to varamedlemmer som tjenestegjør i ett år.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan delta i styremøter ved behov. Et varamedlem har kun stemmerett når en eller flere faste medlemmer ikke er til stede, typisk ved langtidsfravær. Uansett vil det aldri kunne være mer enn 3 stemmer som kan avgis i styremøtene (blank stemme medregnes).

Styret fungerer som valgkomité, med mindre årsmøte oppnevner en egen valgkomité. Oppgaven til valgkomiteen er overfor årsmøtet å innstille kandidater til tillitsverv i sameiet. Videre skal valgkomiteen ha for øye hva som til enhver tid er best for sameiet, blant annet sikre at styret besitter tilstrekkelig kompetanse, og at styret består av personer med ulik kompetanse. Valgkomiteen skal tilstrebe at begge kjønn er representert i styret.

Kun fysiske personer kan være medlemmer. Årsmøtet fastsetter styrehonoraret.

§ 9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og forvaltning av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Med vedlikehold og forvaltning menes alle utbedringer som styret anser som nødvendige for videre drift. Utgiftene dekkes som regel gjennom felleskostnader etter sameiebrøken. Styret kan bestemme å sende ut faktura til seksjonseierne tilsvarende det økonomiske ansvaret seksjonseierne har i vedlikeholdssaker. Fordeling etter nytte kan vurderes i enkelte tilfeller, men fordeling etter brøk er hovedregelen. Tiltak som går utover vanlig forvaltning følger reglene om flertallskrav, jf. § 13, jf. eierseksjonsloven §§ 49, 50 og 51.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10. Om styremøtet
Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjøres lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11. Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Forslag til budsjett

- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og innkalling
Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. (Under 5 prosent i disse tilfellene, er allminnelig flertall tilstrekkelig.)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier enig. Dette gjelder også tiltak som går utover vanlig forvaltning, som medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp.

§ 14. Om årsmøtet
Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiver har bare
rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra medlem av husstanden fra hver seksjon har rett til å være tilstede og rett til å uttale
seg. Forretningsfører, revisor og leier av seksjonen har også rett til å være tilstede og uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15. Revisjon og regnskap
For tiden har årsmøtet besluttet at sameiet ikke skal ha revisor. Årsmøtet vedtar med vanlig flertall om sameiet skal ha revisor. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskapsførsel utføres gjennom forretningsfører, som også utarbeider og kontrollerer årsregnskap. Styreprotokoller skal også kontrolleres. Om årsmøtet

velger ikke å ha forretningsfører jf § 15, avgjør styret om uavhengig regnskapsfører skal benyttes.

§ 16. Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 17. Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18. Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 19. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Seksjonseier må ikke sette opp radio-/Tv-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonen uten forutgående godkjennelse fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 20. Endring i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21. Habilitetsregler for årsmøte og styre
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22. Forhold til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven). Ved motstrid er det i utgangspunktet kun de ufravikelige bestemmelsene som trumfer vedtekter.

§ 23. Enerett til bruk av fellesarealene (boder)
Tabellen nedenfor viser oversikt over enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, vedtatt i sameiermøte 11. mars 2014 (drøftet i ekstraordinært sameiermøte 6. februar 2013). Eneretten gjelder i 30 år fra nevnte dato og gjelder ved eierskifte av seksjoner, det vil si at eneretten følger seksjonen.

Bodoversikt jf §22 vedteker i Boligsameiet Eiriksgate 17

Bodnummer kjeller	**Seksjon**	**Merknader**
1	3	
2	23	
3	22	
4	26	
5	25	
6	18	
7	30	
8	17	
9	27	
10	29	
11	21	
12	Sameiet	**På forespørsel kan boden lånes ut ved behov for mellomlagring.**
13	24	
14	19	
15	1	
16	20	

Nummerering utføres i fallende rekkefølge fra og med bod nr 16 tenkt til venstre under portrom.

Bodnummer loft	**Seksjon**	**Merknader**
1	22	
2	26	
3	17	
4	1	
5	19	
6	31	Bør aldri endres grunnet krav om utvendig bod 5 kvm (nyere forskrifter).
7	32	Bør aldri endres grunnet krav om utvendig bod 5 kvm (nyere forskrifter).
8	23	
9	18	
10	24	
11	20	
12	28	
13	27	
14	29	
15	25	

Nummerering utføres i stigende rekkefølge fra og med bod nr 1 tenkt nærmest trapp oppgang C.

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET EIRIKSGATE 17

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 15.05.2003
Sist endret på ordinært årsmøte 07.05.2024

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO OG ORDEN

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom kl 24.00 og kl 09.00 fredag kveld til søndag morgen (dette gjelder også i bakgården). Skal man holde fest/selskap skal naboer varsles minimum ett døgn i forveien. Hovedregel er at dette også gjelder balkonger og næringslokalet. Benyttes næringslokalet som serveringssted eller lignende, forventes det at gjeldende forskrifter følges både når det gjelder åpningstider og skjenketider (inne- og uteareal).

Støyende arbeid som hamring, banking, boring eller lignende er bare tillatt mellom kl 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl 09.00 og 18.00 på lørdager og søndager. Slikt arbeid bør unngås på helligdager. Ved oppussing som vil vare over en uke eller medfører støyplager for naboer, skal naboer varsles.

Bruk av musikkinstrument, tv, lydanlegg og lignende skal skje under spesiell hensyntagen til øvrige beboere. Musikkundervisning eller profesjonell øving på instrumenter tillates bare etter særskilt søknad til styret og med samtykke fra alle omkringliggende leiligheter.

Hovedregel er at beboerne plikter å bruke leilighetene og fellesarealene med omsyn og uten sjenanse for øvrige beboere, det vil si at sunn fornuft er gjeldende. Når det gjelder boligseksjonene kan det bemerkes at fagfolk har gitte anbefalinger når det gjelder støyreduksjon. Ved en eventuell fremtidig totalrehabilitering anbefales det at alle har et visst fokus på støyisolering, dersom lignende tiltak allerede ikke er utført. I og med at alle seksjoner har god takhøyde anbefales det at alle boligseksjoner lager en lydhimling i tak og legger lydtrinnplanter i gulv. Vegger mellom seksjoner består stort sett av bærevegger i teglstein. Hvis dette ikke er tilfelle, anbefales det at eksisterende vegg lydisoleres ved behov, eventuelt at ny lett lydvegg bygges mot den eksisterende veggen. Når det gjelder næringsseksjoner kan disse pålegges å gjøre støydempende tiltak dersom det er sjenanse for naboene. Pålegg kan gis av kommunen eller av årsmøtet ut fra virksomhetens art.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige, herunder også bakgård og portrom. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealene som oppbevaringsplass. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i areal avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod.

Barnevogner skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres på egnede steder i andre deler av fellesarealene, eller i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod. Fellesarealene skal til enhver tid ha frie rømningsveier, i tillegg skal rengjøring være gjennomførbart. På forespørsel kan styret godkjenne midlertidig oppbevaring i fellesarealene. Gjenstandene skal da merkes med kontaktinformasjon.

Bruk av elektriske apparater i private boder må godkjennes av styret. Typisk kjøle- eller fryseskap. Om apparatet er tilkoblet eget strømnett med gjennomføring av kabel inn til egen seksjon, må denne ha godkjent branntetting. Tilkobling til sameiets strømnett må godkjennes av styret. Styret bestemmer en månedlig fastpris pr. måned for strømleie. Alt nødvendig elektrisk arbeid dekkes av seksjonseieren og må utføres av autoriserte fagfolk. Sameiet tar ikke på seg økonomisk ansvar for skader, f.eks. ødelagt mat grunnet strømstans. Dersom det påvises uaktsomhet i forbindelse med brann som starter i slikt utstyr, og denne brannen påfører skader i egen seksjon, andre seksjoner eller fellesareal, kan eieren av den aktuelle boden bli økonomisk ansvarlig. Styret anbefaler derfor at eieren selv foretar en risikovurdering før man søker om å ha slikt utstyr i boden.

Det tilbys utleie av barnevognsgarasje for kr 100,- pr måned. (Foreløpig maks 2 stk. garasjer i bakgården, det vil si ordningen må revurderes ved økt behov.)

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Oppsetting av egen antenne/parabol tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et felles antenneanlegg. All utvendig skilting og belysning tilhørende næringsseksjonen, skal godkjennes av styret. Alle kostnader tilknyttet ekstra skilting og belysning utvendig dekkes av seksjonseieren.

Dører til loft, trappeoppganger, kjeller samt port skal alltid være låst. Biler må ikke bli stående på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.

Det er ikke tillatt å røyke i portrommet, trappoppgangene, kjelleren eller på loftet. Ved røyking i bakgården skal fastmonterte askebegere benyttes.

Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

Mellomlagring av større mengder avfall eller ting i fellesareal tillates innen rimelighetens grenser. Dersom det som mellomlagres skal bli stående i mer enn 2 døgn, skal den som er ansvarlig for mellomlagringen informere øvrige beboere om når avfallet eller tingen vil bli fjernet. Enten gjennom å merke avfallet eller tingene med kontaktinfo og dato for når det vil bli fjernet, eller gjennom et nabovarsel. Avfall og ting som mellomlagres skal uansett alltid plasseres på en så ryddig måte som mulig, for å begrense sjenanse for andre beboere.

Dersom en seksjonseier mottar et varsel fra styret med en frist for når avfall eller ting i fellesareal fra seksjonen må fjernes, vil henting bli bestilt for eiers regning og risiko hvis eier

ikke fjerner eller rydde i avfallet eller tingene eller ber sin leietaker om å fjerne eller rydde senest 3 dager etter den gitte fristen. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av fristen. Mellomlagring av brennbart avfall eller ting skal aldri forekomme inntil fasaden, i portrommet eller i oppgangene. Ved uenighet om hvem som er ansvarlig for avfallet eller tingene, gjelder prinsippet alminnelige sannsynlighetsovervekt.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Alle beboerne plikter å skaffe skilter til egen postkasse. Fargen skal være hvit bakgrunn og sort tekst, og størrelsen 94 x 58 mm. Kan bestilles på Posten Norge, låsesmeder eller lignende. Skilt til dørtelefonanlegg bestilles i utgangspunktet gjennom styret pr e-post. Dersom styret ber om at eieren selv ordner dette, skal skiltene være hvite med sort tekst med følgende størrelse: liten ringeklokke 64 x 19, mellomstor 64 x 43 og stor 64 x 94 mm (mm bredde x mm høyde).

Hvis skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller etter anmodning fra styret, skal styret v/forretningsfører, og for seksjonseiers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Eier er ansvarlig for skilting ved utleie. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktig navn, når seksjonseier selv ikke uoppfordret, eller på anmodning har fremskaffet de nødvendige skilter. Klistremerker på dørtelefonanlegg eller postkasser tillattes ikke. Ved utleie av leilighet er hovedregelen at ringeklokken merkes med seksjonsnummer i stedet for navn. Annen skilting i gården skal alltid forhånds godkjennes av styret.

Ved behov for ny nøkkel til port eller oppgangsdør, må seksjonseier sende en bestilling pr e-post til styret. Nøkkel til postkasse er seksjonseiers ansvar. Ved tap av denne kontaktes låsesmed (ikke Posten). Posten Norge har kun ansvar for felleslåsen til hele postkasseanlegget. Nøkler/nøkkelknippe til gården skal ikke merkes med adresse, i tilfelle tap/tyveri. Vi gjør oppmerksom på at nøkkel til leilighetens inngangsdør ikke skal bestilles gjennom styret (kontakt låsesmed).

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontaineren. Dersom søppeldunkene er fulle, må den enkelte beboer oppbevare sitt søppel til disse blir tømt.

Dersom næringsvirksomhetens aktiviteter krever spesialløsning for avfall, dekkes dette direkte av den som er ansvarlig for virksomheten, eventuelt seksjonseier. Slike krav kan fremmes av Renovasjonsetaten eller liknende.

iSekk eller tilsvarende tjenester som plasseres i bakgården eller ute i gata, når disse inneholder brennbart materialer/stoffer, må av hensyn til brannsikkerhet ikke mellomlagres inntil fasaden eller i portrommet i påvente av henting. Dersom det kan påvises at en brann har startet i avfall eller ting som er mellomlagret på en slik måte, kan i verste fall et erstatningssøksmål bli rettet mot eieren eller beboeren som har plassert iSekken eller tjenesten der.

Om en iSekk eller tilsvarende tjenester blir stående for lenge og eieren av seksjonen som iSekken eller tjenesten kommer fra ikke bestiller henting eller ber sin leietaker om å bestille henting senest 3 dager fra fristen som oppgis i et varsel fra styret om forholdet, bestilles henting for eiers regning og risiko. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av fristen. Dette gjelder helt uavhengig av plassering og innholdets materialer/stoffer. Ved uenighet om hvilken seksjon som er ansvarlig for iSekken eller tjenesten, gjelder prinsippet alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Brukeren av iSekken eller tjenesten bærer fullt ut risikoen for at annet avfall kan tilkomme fra andre enn en selv.

Sameiets søppeldunker må heller aldri plassers inntil fasaden.

§ 7. TRAPPEVASK

Sameiets fellesarealer (trapper/oppgang) vaskes av ekstern aktør. Ved opphør av avtale om ekstern vask, vaskes trappene av beboerne selv. Vaskeliste henges opp på infotavle. Ved utleie er det seksjonseiers plikt å følge med på at listen følges.

Dersom trappeoppgangen blir ekstra møkkete som følge av unormal bruk, typisk i forbindelse med oppussing i seksjonen eller flytting, skal den som har ansvaret for den unormale bruken fortløpende rydde i oppgangen etter seg. Hvorvidt det skjer gjennom bruk av feiebrett eller en ekstra vask, må den som har ansvaret vurdere.

Dersom en seksjonseier mottar et varsel fra styret med en frist for når trappeoppgangen skal vaskes, vil ekstra vask bli utført av et eksternt firma for eiers regning og risiko hvis eier ikke vasker eller ber sin leietaker om å vaske senest 3 dager etter den gitte fristen. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av fristen. Ved uenighet om hvem som er ansvarlig for den unormale bruken, gjelder prinsippet alminnelige sannsynlighetsovervekt.

§ 8. DUGNADSPLIKT

Hver seksjon bør stille med minimum en person på hver dugnad, dette gjelder også ved utleie. Ved uteblivelse kan styret fastsette en pris på hele jobben, fordele den på seksjonseierne etter den vanlige nøkkelen, og la dem som jobber slippe å betale.

§ 9. BEHANDLING AV LEILIGHETENE

Sluk, avløp fra servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløp tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i do eller vasken. Gjelder spesielt matfett som tetter avløpsrørene (fett og andre matrester er også med på å holde liv i rotter). Fettrester fra stekepanner og lignende tørkes av med tørkepapir og kastes som matavfall eller restavfall. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og lignende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasjer i vannrør, må tilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Styret og rørlegger må varsles snarest. Alle skal ha stoppekraner mellom hovedrør/-stamme og forgreininger internt i leiligheten som er tilgjengelige, vite hvor de er plassert og hvordan disse betjenes.

§ 10. LUFTING

Finner man det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for vinduene blir forsvarlig sikret med hasper og at vinduene blir lukket igjen. Vinduer i trappeoppgang B skal til enhver tid være lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten. Årsaken er at vinduene er plassert i innvendig hjørne. Såkalt sjokklufting er tillatt. I vintersesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

Bygårdens hoved entilasjon er naturlig ventilasjon. Imidlertid så har enkelte seksjoner i tillegg mekanisk ventilasjon på baderom, dvs. lufteventiler som er tilkoblet en felles mekanisk vifte som er plassert på loftet. For alle andre rom i seksjonene er det naturlig ventilasjon som gjelder (for seksjoner som ikke er tilkoblet det mekaniske anlegget gjelder naturlig ventilasjon fullt ut). Både den naturlige ventilasjonen og det mekaniske anlegget er avhengig av at det kommer luft inn i seksjonen for at det skal kunne forsvinne luft ut. Seksjonseiere har derfor

ansvar for at alle spalteventiler og lufteluker ikke er tette, eventuelt utskiftning av disse. I tillegg anbefales det at alle seksjonseiere daglig foretar en såkalt sjokklufting for å unngå kondens og fuktskader – typisk å åpne alle vinduer i cirka 10 minutter en gang hver dag. Samtidig skjer også noe av luftskiftet i gamle bygårder gjennom lekkasjer i yttervegger/ teglstein og vinduer. Dette må styret ta hensyn til når vinduer skiftes ut, og vi anbefaler også at seksjonseiere tar hensyn til dette om man vurdere å etterisolere yttervegger i forbindelse med oppussing.

I bodene i kjeller må organisk materiale som for eksempel papp, tøy og ved, lagres opp fra gulvet og ut fra vegger. Det samme gjelder i fellesareal i kjelleren. Hovedgrunnen er at vi har å gjøre med en råkjeller, noe som betyr at ventilasjonen er begrenset – selv om sameiet har avfukter. Dersom nevnte ting lagres slik at de blir fuktige og våte, kan de over tid bli angrepet av mugg og sopp. Gjenstandene blir ødelagte, samtidig som de muggbefengte materialene avgir avgasser (emisjoner) til inneluften. Da luft i boliger stiger, kan dårlig kjellerluft også påvirke inneluften i etasjene over negativt. I ekstreme tilfeller kan man også få problemer med ekte hussopp (Serpula lacrymans). Dersom ved har blitt lagret slik at den er blitt våt, kan dette gi gode vekstvilkår for ekte hussopp. Når ekte hussopp først har etablert seg, kan den lett vokse videre, og inn i selve konstruksjonen/teglveggen. Dette kan medføre store kostnader i saneringsarbeider senere. Alt som er vått, f.eks. fuktig sportsutstyr, bør du vente med å sette i boden til det er tørt. Åpne poser med dyrefôr tillates ikke lagres i verken kjeller- eller loftsbodene. Matavfall kan heller ikke lagres i noen av bodene, uavhengig om posene er lukket eller ikke.

Vi anbefaler at alle boder og innvendige fellesareal holdes ryddige, og i orden, slik at man lett kan inspisere dem, og slik forebygge eventuelle problemer.

Ved bruk av ildsted/peis er det som er nevnt over om luft inn, særs viktig for trekken i skorsteinene. Det betyr at eiere bør vurdere å åpne et vindu under oppfyring (bruk av spalteventiler er kanskje ikke tilstrekkelig). Styrken på det felles mekaniske systemet bør justeres ned i fyringssesongen (vinteren). Eier oppfordres til å sjekke og vedlikeholde peisen en gang i året, for eksempel rengjøring og utskiftning av skadede brennplater og pakninger i dør/glass. Feiing ivaretas av kommunen. En viss feiing av røykrør kan for øvrig med fordel gjøres av eier, i det minste jevnlig kontroll av røykrøret slik at eventuelt feiebehov avdekkes så tidlig som mulig. Enkelte pipeløp for fyring er blokkert, derfor må styret kontaktes ved flytting eller oppføring av ny peis. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte med avtrekkssystem til pipeløp for ventilasjon eller ut gjennom yttervegger. Det samme gjelder elektrisk vifte på bad. Imidlertid består bygården av mange ulike planløsninger, derfor kan unntak godkjennes der det er mest hensiktsmessig. En søknad må i så fall sendes til styret, og en tillatelse vil kun gjelde tilkobling via eksisterende lufteluke i yttervegg. Næringsseksjonen må ha eget ventilasjonssystem dersom virksomhetens art oppstiller andre krav. Alle kostnader dekkes i så fall fullt ut av seksjonseieren.

§ 11. DYREHOLD/DUE OG ANDRE PLAGER
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen. Dette gjelder også fra balkonger.

§ 12. Brannsikkerhet
I tråd med forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er også plassert røykdetektor og slokkeutstyr i fellesarealer. Sameiet har automatisk brannvarslingsanlegg med en detektor i hver seksjon.

Sameiet sørger for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden. Sameiet har ansvar for alle kostnader tilknyttet utstyr plassert i fellesareal og detektorer som tilhører brannvarslingsanlegget. I tillegg til detektoren som tilhører anlegget, anbefaler styret at alle i tillegg har minst en stk. optisk røykvarsel i seksjonen, typisk taket i soverommet. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for denne.

Eventuelle tilleggskrav som oppstår når det gjelder brannsikring i næringsseksjoner, dekkes disse tilleggskostnadene fullt ut av seksjonseieren. For eksempel kan det gjelde skjerpede krav i forskrifter grunnet virksomhetens art, typisk serveringssted som er allment tilgjengelig for publikum. Dette gjelder blant annet kostnader til utstyr, installasjon/arbeid og serviceavtale (vedlikehold og årskontroller). Derimot dersom sameiet skal tilby brannsikring i seksjonen, er utgangspunktet at det plasseres minst to detektorer i seksjonen, som tilkobles sameiets brannsentral. En av detektorene plasseres i kjelleren, eller i 1. etasje i nærheten av den innvendige trappa. I tillegg monteres det opp en lokal alarmforsinkelsesenhet. Utstyret, og seksjonen, følger da sameiets serviceavtale, som ikke tar hensyn til virksomhetens art.

Brannvarsler/sensor i seksjonene må tildekkes ved oppussing eller lignende da støv kan ødelegge sensoren. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for egen sensor. Kostnader i forbindelse med omplassering av detektor ved ombygging eller lignende dekkes fullt ut av seksjonseier. Seksjonseieren må selv inspisere brannslokkeren fire ganger pr. år. Blant annet må det kontrolleres at slokkeren er lett tilgjengelig og at den ikke har synlige skader. Sjekk også at pulveret er løst/flyktig gjennom å snu slokkeren på hodet i 10 sekunder og lytt. Slokkeapparat og evt. slokkespray skal stå igjen i seksjonen selges.

Ingen må tilbakestille brannsentralen uten at seksjonen/området som utløste alarmen, sjekkes fysisk for mulig brann, varmeutslag og lignende. Ved behov, ring 110 og evakuer alle beboere til oppsamlingsplassen (bakgården). Følg branninstruks som er hengt opp i alle oppganger.

Det er ikke tillatt å grille med bruk av kull eller åpen grill på balkonger. Kun gass/elektrisk grill er tillatt. Propanbeholdere må oppbevares på en forskriftsmessig måte. Det er ikke tillatt å lagre beholderne i kjelleren, herunder fellesareal, boder og areal tilhørende seksjoner.

Det skal ikke lagres gjenstander i rømningsveiene (trappeoppganger). Styret kan fjerne/kaste dette uten varsel, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning, fjerner dette.

Ved innmontering av ny peis eller flytting av eksisterende peis, må dette godkjennes av styret. Dette skyldes at flere av pipeløpene for fyring er blokkert.

§ 13. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Beboerne skal på egen bekostning sørge for vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås. Se for øvrig vedtekter § 5 når det gjelder utskiftning av dører og vinduer (og sluk).

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de har satt opp.

Leilighetsdørens farge skal i utgangspunktet ha fargen «Pearl» (fargekode F7934 MAT). Både på utsiden og innsiden. Dersom seksjonseier ønsker å male leilighetsdøren selv, må fargekoden godkjennes av styret. I alle fall når det gjelder utsiden. Dette gjelder uavhengig

om de skal males i nevnte farge eller i en annen farge.

Ved totalrehabilitering av baderom og/eller kjøkken skal styret kontaktes. Først og fremst for at styret skal kunne kontrollere om bytte av sluk vil medføre at et brannskille brytes (sluk kan være plassert imellom etasjene/i etasjeskillet). En annen grunn handler om at styret ønsker å ha en mulighet til å gi eieren sentrale opplysninger, f.eks. om en utskiftning av vann- og/eller avløpsrør er relativt nært forestående. Alle arbeider må uansett utføres forskriftsmessig, også hvis en totalrehabilitering spiller inn nye forskrifter.

§ 14. UTLEIE OG EIERSKIFTER
Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Når det gjelder kortitidsutleie av hele leiligheten - typisk såkalt delingsøkonomi (Airbnb eller lignende) - tillates ikke utleie på mer enn 90 døgn. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Langtidsutleie berøres ikke av bestemmelsen.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Den seksjonseier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være ájour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye seksjonseieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

§15. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Henvendelser til styret som gjelder klage på husorden eller andre forslag, skal kun skje skriftlig pr. epost eller post (anonyme henvendelser behandles ikke). Det anbefales generelt å ta problemet opp med den det gjelder før det sendes melding til styret. (Ved brudd som krever øyeblikkelig reaksjon, anbefaler styret at de rette instanser blir kontaktet.)

Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klager skal alltid orienteres om hva styret har foretatt seg. Klager plikter å møte i meklingsmøte der styret anser det hensiktsmessig. Ved gjentatte brudd på husordensregler, kan styret begjære tvangssalg.

All generell informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle ved postkassene og sameiets Facebook-gruppe, eventuelt sendt pr. brev når det er mest hensiktsmessig (gjelder blant annet alle viktige beskjeder).

§16. ENDRINGER I HUSORDENSREGLER
Husordensregler kan kun endres ved alminnelig flertall på årsmøte.

Styrets oppgaver

- Styret skal lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte / generalforsamling
- Styret kan treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamling / årsmøte
- Styrets viktigste løpende oppgaver:
  - Anvise fakturaer til betaling
  - Oppfølging av boligselskapets økonomi og utarbeidelse av budsjett
  - Beslutte nødvendig regulering av felleskostnader
  - Beslutte bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
  - Håndheve boligselskapets vedtekter og husordensregler
  - Ved behov avholde styremøter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og fattede beslutninger
  - Godkjenne nye eiere og behandle eventuelle søknader om utleie (bruksoverlatelse). Søknadsskjema kan fås ved henvendelse OBF
  - Ansettelse / oppsigelse / avskjedigelse av medarbeidere

Henvendelser fra andelseier/seksjonseier/aksjeeier

Henvendelser fra eier om boligen, skal som hovedregel rettes til styret i boligselskapet.

Henvendelsen bør imidlertid rettes direkte til OBF ved:

- Forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo) for boligselskaper med gårdsforsikring gjennom OBF
- Spørsmål i forbindelse med felleskostnader, purringer m.v
- Salg av boligen


EG17


BF

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Eiriksgate 17 onsdag 14.05.2025 kl. 16:30 - Aktivitetshuset K1 i Kolstadgata 1 på Tøyen - Møterom Husmann.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Eiriksgate 17

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad fra OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Afshan Shahzad og Katrine Øyehaug Karlstad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Årsmøtet stilte spørsmål ved posten "brensel og strøm", da det regnskapsførte beløpet fremstår lavt. Forretningsfører undersøker med OBF Regnskap og skriver årsaken i protokollen.

Resultat av forretningsførers undersøkelse: Sameiet mottok i 2024 et tilgodebeløp fra Hafslund på kr. 22 118,77,- knyttet til forbruket i 2023. Dette er årsaken til at de regnskapsførte strømkostnadene er en del lavere enn normalt/forventet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet å benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at styret honoreres med kr. 45 000,-

4. Forslag

4.1 Endring av husordensregler § 6. Søppel

Husordensregler § 6. Søppel siste ledd endres til: «Sameiets søppeldunker/ avfallsbeholdere skal heller aldri plasseres helt inntil fasaden, eller i portrommet.»

Styrets innstilling: Endringene foreslås vedtatt da dette kun har å gjøre med presisering av gjeldende regler og praksis (innebærer i praksis ingen realitetsendring.)

Vedtak:
Vedtak: Det vedtas å endre Husordensregler § 6 siste ledd.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Valg av løsninger for TV og/eller internett

Forslag 1: Frihet M fra Telenor som omfatter både internett og TV (alt i en pakke). Telenor vil oppgradere infrastrukturen slik at det etableres fullverdig fiber helt inn i hver enkelt seksjon (nytt vegguttak). Dagens vegguttak støtter kun hybridfiber, som gir begrenset opplastingshastighet. Alt nødvendig utstyr inkluderes, også WiFi ruter. Eksisterende T-We boks erstattes med T-We boks II (også med opptaker). Alt utstyr følger som normalt seksjonen ved et eventuelt salg og utleie.

Hver seksjon får 260 poeng som kan benyttes fritt – til kun TV (laveste hastighet på internett er uansett inkludert), medium tv-utvalg og medium internetthastighet (fortsatt raskere og bedre enn vi har i dag) eller fullt ut til høyere internett-hastighet. Øvrige varianter kan velges ved kjøp av ekstra poengpakker, f.eks. om man både vil ha godt tv-tilbud og raskt internett.

Pris kr. 584,- pr. mnd./boligseksjon. 2 års avtaletid på produktet, 5 års for fiberutbyggingen.
Totalt kr. 584,- pr. mnd./boligseksjon (dekker både TV og internett)

Forslag 2: Fibernett 500/500 Mbps fra GlobalConnect (tidligere Lynet Internett). Fullverdig fiber etableres i alle seksjoner (nytt vegguttak). Ruter/modem er ikke inkludert. TV-løsninger må avtales individuelt, for eksempel via Strim, Allente eller RiksTV. Både Allente og RiksTV samarbeider med GlobalConnect og kan tilby rabatter.

Pris ca. kr. 380 pr. mnd/boligseksjon. 2 års avtaletid på produktet, 5 års for fiberutbyggingen.
Totalt cirka. kr. 850 pr. mnd./seksjon (om man ønsker både TV og internett tilsvarende dagens løsning). Her er det tatt utgangspunkt i forespeilet pris for TV fra RiksTV.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslag 1.

Vedtak:
Vedtak: Forslag 1 vedtas.

9 stemte for, 2 stemte mot dette forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Kenneth M. Grimshei har ett år igjen (ikke på valg)

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Franziska Heinrich har ett år igjen (ikke på valg)

Vedtak:
Styremedlem Franziska Heinrich er ikke på valg.

5.3 Valg av styremedlem for 2 år

Karl-Olav Jensen har fullført sin periode (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Karl-Olav Jensen ble enstemmig valgt for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Møyfrid Stave Hopland har fullført sin periode (stiller til gjenvalg ved behov).

Vedtak:
Møyfrid Stave Hopland ble enstemmig valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert og godkjent, og årsmøte ble hevet kl.17.42

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kenneth Marius Grimshei
Styremedlem, Karl Olav Jensen

Styremedlem, Franziska Heinrich
Varamedlem, Møyfrid Stave Hopland

Protokoll for Boligsameiet Eiriksgate 17

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Katrine Øyehaug Karlstad (sign.)	22.05.2025

VEDTEKTER FOR

BOLIGSAMEIET EIRIKSGATE 17

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 15.05.2003
Sist endret på ordinært årsmøte 07.05.2024

§ 1. Navn og formål

Boligsameiet (heretter sameiet) har tilhørighet i Eiriksgate 17, 0650 Oslo.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (16 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.)

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 231, bnr. 109 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet har også til formål å fremme verdier som respekt, mangfold og engasjement.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligseksjon eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten, herunder pantsettelse, salg og utleie jfr. § 7. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets boligseksjoner. Mer enn to boligseksjoner kan heller ikke eies av en juridisk person dersom eierne har nærstående tilknytning til hverandre. Se nærmere om tilknytning i eierseksjonsloven og aksjeloven.

Ved salg eller fremleie av seksjonen, skal skriftlig melding straks sendes til styret eller forretningsfører for godkjenning og registrering. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Mottar ikke seksjonseier eller megler tilbakemeldingen på en slik forespørsel innen rimelig tid, anses salget eller fremleien å være godkjent.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruks-enheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Der hvor det er bygget balkonger gis seksjonseier eksklusiv bruksrett til disse.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenheten, det vil si samtlige utgifter vedrørende drift av sameiet og eiendommen. Kostnadene følger fordelingsnøkkelen i tabellen.

Fremtidige prosentvise endringer i fellesutgiftene følger denne fordelingsnøkkelen, bortsett fra kostnader som eventuelt vedtas at skal nyttefordeles (såkalte tillegg). Fordelingsnøkkelen benyttes også ved behov for ekstraordinær kapitalinnkreving.

Seksjonsnummer																		
1	2	3	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Fordelingsnøkkel (etter faktisk areal)																		
71	200	19	57	58	42	42	39	57	58	42	81	57	58	42	42	39	53	58
Fordelingsnøkkel (etter prosent)																		
6,37	17,94	1,7	5,11	5,2	3,77	3,77	3,5	5,11	5,2	3,77	7,26	5,11	5,2	3,77	3,77	3,5	4,76	5,2

§ 4. Annen fordeling av felleskostnader

Kostnadene forbundet med utskiftning av vinduer og dører i 2020-2021 fordeles mellom seksjonseierne ut fra den faktiske kostnad som løper på seksjonen. Andel fellesgjeld forbundet med nevnte kostnad fordeles tilsvarende pr. seksjon.

Ombygging av fasade knyttet til bruksendring av seksjon nummer 1 2021-2025 dekkes av seksjonseier. Samtykke fra seksjonseier foreligger.

Kostnader for kabel-tv og/eller internett nyttefordeles, det vil si at alle seksjonsiere betaler samme pris for tjenesten/tjenestene. Regelen gjelder først og fremst boligseksjoner. Andre regler kan inntre for næringsseksjoner, for eksempel særskilte behov for offentlig visning, krav om egne avtaler for bedrifter eller lignende.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig elektriske ledninger og vann-/avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunkt inn til seksjonen.

Forgreiningspunkt når det gjelder vannledninger betyr fra stoppekraner, det vil si at rør som er plassert etter stoppekraner er seksjonseiers ansvar. Dette gjelder uavhengig om rørene er utvendig eller bygget inn i vegg eller skap. Det er kun stammene som er sameiets ansvar. Det samme prinsippet gjelder avløpsrør, også i seksjoner som har spesielle løsninger i forbindelse med rør fra stammen til sluk, toalett, dusj og lignende. Når det gjelder elektriske ledninger og utstyr gjelder vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsskap (første hovedsikring).

Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, herunder rensing og reparasjon av sluk. Derimot er utskifte av sluk sameiets ansvar. Særskilt gjelder dette når sluket enten ligger i naboens tak, og/eller utskifting medfører inngrep i brannskille. Nødvendig reparasjon av vinduer og leilighetsdører er omfattet av innvendig vedlikehold. Det betyr blant annet at utskifting av et knust vindu er omfattet av eiers vedlikeholdsplikt.

Blandebatterier, det vil si alle vannkraner (inkludert vannkran i dusj), spiller en stor rolle for fellesskapet. En feil i eller et defekt blandebatteri fører til ulemper for dine naboer, blant annet at nærliggende seksjoner ikke oppnår tilfredsstillende temperatur på varmtvannet. Selv om det er seksjonseierens plikt å vedlikeholde alle vannkraner, kan styret likevel oppfordre eieren til å bytte ut et defekt batteri. Skjer ikke dette innen rimelig tid bør styret ha adgang til seksjonen for å utføre arbeidene. Kostnadene dekkes fullt ut av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal og fellesutstyr, herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar. Utskifting av vinduer og leilighetsdører,

det vil si utskifting av hele installasjonen inkludert ytre rammer og festemateriell, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsansvaret for balkonger og takterrasser påhviler i utgangspunktet seksjonseier fullt ut, herunder reparasjon og utskiftning. Unntatt fra regelen er balkongdører, det vil si disse behandles som øvrige vinduer og ytterdører. Utover balkongdører gjelder dette ansvaret innvendig overflatevedlikehold, og ytre forhold som bærende konstruksjon, rekkverk, membran, sluk og lignende. På takterrasser tilhørende loftseksjonene er det særskilt viktig at sluk og drensåpninger holdes frie på grunn av underliggende konstruksjoner/seksjoner.

Alle seksjoner skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter). Oppstår det skade i boligen, kan sameiets forsikring benyttes etter avtale med styret. Dersom skaden gjelder installasjoner som er eiers ansvar etter ansvarsfordelingen over, er hovedregelen at seksjonseieren betaler egenandelen. Skyldes en skade på fellesinstallasjoner uaktsomhet fra en seksjonseier, er utgangspunktet også at vedkommende seksjonseieren betaler egenandelen.

Ved nedsettelse av dekningssum som følge av uaktsomhet, kan en uaktsom seksjonseier måtte dekke resterende utbedringskostnader. Uavhengig om skaden kun oppstår i boligen, om en skade i egen bolig også medfører skade i andre seksjoner og/eller på fellesinstallasjoner eller om skaden kun gjelder fellesinstallasjoner. Regelen om uaktsomhet gjelder også når skadedyrforsikringen benyttes.

§ 6. Vedlikeholdsfond
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostning, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 7. Registrering av seksjonseierne
Den som kjøper, eller på annen måte erverver, og leier av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering.

§ 8. Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to øvrige styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Årsmøte kan velge inntil to varamedlemmer som tjenestegjør i ett år.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan delta i styremøter ved behov. Et varamedlem har kun stemmerett når en eller flere faste medlemmer ikke er til stede, typisk ved langtidsfravær. Uansett vil det aldri kunne være mer enn 3 stemmer som kan avgis i styremøtene (blank stemme medregnes).

Styret fungerer som valgkomité, med mindre årsmøte oppnevner en egen valgkomité. Oppgaven til valgkomiteen er overfor årsmøtet å innstille kandidater til tillitsverv i sameiet. Videre skal valgkomiteen ha for øye hva som til enhver tid er best for sameiet, blant annet sikre at styret besitter tilstrekkelig kompetanse, og at styret består av personer med ulik kompetanse. Valgkomiteen skal tilstrebe at begge kjønn er representert i styret.

Kun fysiske personer kan være medlemmer. Årsmøtet fastsetter styrehonoraret.

§ 9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og forvaltning av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Med vedlikehold og forvaltning menes alle utbedringer som styret anser som nødvendige for videre drift. Utgiftene dekkes som regel gjennom felleskostnader etter sameiebrøken. Styret kan bestemme å sende ut faktura til seksjonseierne tilsvarende det økonomiske ansvaret seksjonseierne har i vedlikeholdssaker. Fordeling etter nytte kan vurderes i enkelte tilfeller, men fordeling etter brøk er hovedregelen. Tiltak som går utover vanlig forvaltning følger reglene om flertallskrav, jf. § 13, jf. eierseksjonsloven §§ 49, 50 og 51.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10. Om styremøtet
Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjøres lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11. Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Forslag til budsjett

- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og innkalling
Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. (Under 5 prosent i disse tilfellene, er allminnelig flertall tilstrekkelig.)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier enig. Dette gjelder også tiltak som går utover vanlig forvaltning, som medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp.

§ 14. Om årsmøtet
Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiver har bare
rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra medlem av husstanden fra hver seksjon har rett til å være tilstede og rett til å uttale
seg. Forretningsfører, revisor og leier av seksjonen har også rett til å være tilstede og uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15. Revisjon og regnskap
For tiden har årsmøtet besluttet at sameiet ikke skal ha revisor. Årsmøtet vedtar med vanlig flertall om sameiet skal ha revisor. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskapsførsel utføres gjennom forretningsfører, som også utarbeider og kontrollerer årsregnskap. Styreprotokoller skal også kontrolleres. Om årsmøtet

velger ikke å ha forretningsfører jf § 15, avgjør styret om uavhengig regnskapsfører skal benyttes.

§ 16. Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 17. Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18. Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 19. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Seksjonseier må ikke sette opp radio-/Tv-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonen uten forutgående godkjennelse fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 20. Endring i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21. Habilitetsregler for årsmøte og styre
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22. Forhold til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven). Ved motstrid er det i utgangspunktet kun de ufravikelige bestemmelsene som trumfer vedtekter.

§ 23. Enerett til bruk av fellesarealene (boder)
Tabellen nedenfor viser oversikt over enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, vedtatt i sameiermøte 11. mars 2014 (drøftet i ekstraordinært sameiermøte 6. februar 2013). Eneretten gjelder i 30 år fra nevnte dato og gjelder ved eierskifte av seksjoner, det vil si at eneretten følger seksjonen.

Bodoversikt jf §22 vedteker i Boligsameiet Eiriksgate 17

Bodnummer kjeller	**Seksjon**	**Merknader**
1	3	
2	23	
3	22	
4	26	
5	25	
6	18	
7	30	
8	17	
9	27	
10	29	
11	21	
12	Sameiet	**På forespørsel kan boden lånes ut ved behov for mellomlagring.**
13	24	
14	19	
15	1	
16	20	

Nummerering utføres i fallende rekkefølge fra og med bod nr 16 tenkt til venstre under portrom.

Bodnummer loft	**Seksjon**	**Merknader**
1	22	
2	26	
3	17	
4	1	
5	19	
6	31	Bør aldri endres grunnet krav om utvendig bod 5 kvm (nyere forskrifter).
7	32	Bør aldri endres grunnet krav om utvendig bod 5 kvm (nyere forskrifter).
8	23	
9	18	
10	24	
11	20	
12	28	
13	27	
14	29	
15	25	

Nummerering utføres i stigende rekkefølge fra og med bod nr 1 tenkt nærmest trapp oppgang C.

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET EIRIKSGATE 17

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 15.05.2003
Sist endret på ordinært årsmøte 07.05.2024

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO OG ORDEN

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00 søndag kveld til fredag morgen og mellom kl 24.00 og kl 09.00 fredag kveld til søndag morgen (dette gjelder også i bakgården). Skal man holde fest/selskap skal naboer varsles minimum ett døgn i forveien. Hovedregel er at dette også gjelder balkonger og næringslokalet. Benyttes næringslokalet som serveringssted eller lignende, forventes det at gjeldende forskrifter følges både når det gjelder åpningstider og skjenketider (inne- og uteareal).

Støyende arbeid som hamring, banking, boring eller lignende er bare tillatt mellom kl 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl 09.00 og 18.00 på lørdager og søndager. Slikt arbeid bør unngås på helligdager. Ved oppussing som vil vare over en uke eller medfører støyplager for naboer, skal naboer varsles.

Bruk av musikkinstrument, tv, lydanlegg og lignende skal skje under spesiell hensyntagen til øvrige beboere. Musikkundervisning eller profesjonell øving på instrumenter tillates bare etter særskilt søknad til styret og med samtykke fra alle omkringliggende leiligheter.

Hovedregel er at beboerne plikter å bruke leilighetene og fellesarealene med omsyn og uten sjenanse for øvrige beboere, det vil si at sunn fornuft er gjeldende. Når det gjelder boligseksjonene kan det bemerkes at fagfolk har gitte anbefalinger når det gjelder støyreduksjon. Ved en eventuell fremtidig totalrehabilitering anbefales det at alle har et visst fokus på støyisolering, dersom lignende tiltak allerede ikke er utført. I og med at alle seksjoner har god takhøyde anbefales det at alle boligseksjoner lager en lydhimling i tak og legger lydtrinnplanter i gulv. Vegger mellom seksjoner består stort sett av bærevegger i teglstein. Hvis dette ikke er tilfelle, anbefales det at eksisterende vegg lydisoleres ved behov, eventuelt at ny lett lydvegg bygges mot den eksisterende veggen. Når det gjelder næringsseksjoner kan disse pålegges å gjøre støydempende tiltak dersom det er sjenanse for naboene. Pålegg kan gis av kommunen eller av årsmøtet ut fra virksomhetens art.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige, herunder også bakgård og portrom. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealene som oppbevaringsplass. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i areal avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod.

Barnevogner skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres på egnede steder i andre deler av fellesarealene, eller i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod. Fellesarealene skal til enhver tid ha frie rømningsveier, i tillegg skal rengjøring være gjennomførbart. På forespørsel kan styret godkjenne midlertidig oppbevaring i fellesarealene. Gjenstandene skal da merkes med kontaktinformasjon.

Bruk av elektriske apparater i private boder må godkjennes av styret. Typisk kjøle- eller fryseskap. Om apparatet er tilkoblet eget strømnett med gjennomføring av kabel inn til egen seksjon, må denne ha godkjent branntetting. Tilkobling til sameiets strømnett må godkjennes av styret. Styret bestemmer en månedlig fastpris pr. måned for strømleie. Alt nødvendig elektrisk arbeid dekkes av seksjonseieren og må utføres av autoriserte fagfolk. Sameiet tar ikke på seg økonomisk ansvar for skader, f.eks. ødelagt mat grunnet strømstans. Dersom det påvises uaktsomhet i forbindelse med brann som starter i slikt utstyr, og denne brannen påfører skader i egen seksjon, andre seksjoner eller fellesareal, kan eieren av den aktuelle boden bli økonomisk ansvarlig. Styret anbefaler derfor at eieren selv foretar en risikovurdering før man søker om å ha slikt utstyr i boden.

Det tilbys utleie av barnevognsgarasje for kr 100,- pr måned. (Foreløpig maks 2 stk. garasjer i bakgården, det vil si ordningen må revurderes ved økt behov.)

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Oppsetting av egen antenne/parabol tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et felles antenneanlegg. All utvendig skilting og belysning tilhørende næringsseksjonen, skal godkjennes av styret. Alle kostnader tilknyttet ekstra skilting og belysning utvendig dekkes av seksjonseieren.

Dører til loft, trappeoppganger, kjeller samt port skal alltid være låst. Biler må ikke bli stående på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.

Det er ikke tillatt å røyke i portrommet, trappoppgangene, kjelleren eller på loftet. Ved røyking i bakgården skal fastmonterte askebegere benyttes.

Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

Mellomlagring av større mengder avfall eller ting i fellesareal tillates innen rimelighetens grenser. Dersom det som mellomlagres skal bli stående i mer enn 2 døgn, skal den som er ansvarlig for mellomlagringen informere øvrige beboere om når avfallet eller tingen vil bli fjernet. Enten gjennom å merke avfallet eller tingene med kontaktinfo og dato for når det vil bli fjernet, eller gjennom et nabovarsel. Avfall og ting som mellomlagres skal uansett alltid plasseres på en så ryddig måte som mulig, for å begrense sjenanse for andre beboere.

Dersom en seksjonseier mottar et varsel fra styret med en frist for når avfall eller ting i fellesareal fra seksjonen må fjernes, vil henting bli bestilt for eiers regning og risiko hvis eier ikke fjerner eller rydde i avfallet eller tingene eller ber sin leietaker om å fjerne eller rydde senest 3 dager etter den gitte fristen. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av

fristen. Mellomlagring av brennbart avfall eller ting skal aldri forekomme inntil fasaden, i portrommet eller i oppgangene. Ved uenighet om hvem som er ansvarlig for avfallet eller tingene, gjelder prinsippet alminnelige sannsynlighetsovervekt.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Alle beboerne plikter å skaffe skilter til egen postkasse. Fargen skal være hvit bakgrunn og sort tekst, og størrelsen 94 x 58 mm. Kan bestilles på Posten Norge, låsesmeder eller lignende. Skilt til dørtelefonanlegg bestilles i utgangspunktet gjennom styret pr e-post. Dersom styret ber om at eieren selv ordner dette, skal skiltene være hvite med sort tekst med følgende størrelse: liten ringeklokke 64 x 19, mellomstor 64 x 43 og stor 64 x 94 mm (mm bredde x mm høyde).

Hvis skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller etter anmodning fra styret, skal styret v/forretningsfører, og for seksjonseiers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Eier er ansvarlig for skilting ved utleie. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktig navn, når seksjonseier selv ikke uoppfordret, eller på anmodning har fremskaffet de nødvendige skilter. Klistremerker på dørtelefonanlegg eller postkasser tillattes ikke. Ved utleie av leilighet er hovedregelen at ringeklokken merkes med seksjonsnummer i stedet for navn. Annen skilting i gården skal alltid forhånds godkjennes av styret.

Ved behov for ny nøkkel til port eller oppgangsdør, må seksjonseier sende en bestilling pr e-post til styret. Nøkkel til postkasse er seksjonseiers ansvar. Ved tap av denne kontaktes låsesmed (ikke Posten). Posten Norge har kun ansvar for felleslåsen til hele postkasseanlegget. Nøkler/nøkkelknippe til gården skal ikke merkes med adresse, i tilfelle tap/tyveri. Vi gjør oppmerksom på at nøkkel til leilighetens inngangsdør ikke skal bestilles gjennom styret (kontakt låsesmed).

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontaineren. Dersom søppeldunkene er fulle, må den enkelte beboer oppbevare sitt søppel til disse blir tømt.

Dersom næringsvirksomhetens aktiviteter krever spesialløsning for avfall, dekkes dette direkte av den som er ansvarlig for virksomheten, eventuelt seksjonseier. Slike krav kan fremmes av Renovasjonsetaten eller liknende.

iSekk eller tilsvarende tjenester som plasseres i bakgården eller ute i gata, når disse inneholder brennbart materialer/stoffer, må av hensyn til brannsikkerhet ikke mellomlagres inntil fasaden eller i portrommet i påvente av henting. Dersom det kan påvises at en brann har startet i avfall eller ting som er mellomlagret på en slik måte, kan i verste fall et erstatningssøksmål bli rettet mot eieren eller beboeren som har plassert iSekken eller tjenesten der.

Om en iSekk eller tilsvarende tjenester blir stående for lenge og eieren av seksjonen som iSekken eller tjenesten kommer fra ikke bestiller henting eller ber sin leietaker om å bestille henting senest 3 dager fra fristen som oppgis i et varsel fra styret om forholdet, bestilles henting for eiers regning og risiko. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av fristen. Dette gjelder helt uavhengig av plassering og innholdets materialer/stoffer. Ved uenighet om hvilken seksjon som er ansvarlig for iSekken eller tjenesten, gjelder prinsippet alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Brukeren av iSekken eller tjenesten bærer fullt ut risikoen for at annet avfall kan tilkomme fra andre enn en selv.

Sameiets søppeldunker/ avfallsbeholdere skal heller aldri plasseres helt inntil fasaden, eller i portrommet.

§ 7. TRAPPEVASK
Sameiets fellesarealer (trapper/oppgang) vaskes av ekstern aktør. Ved opphør av avtale om ekstern vask, vaskes trappene av beboerne selv. Vaskeliste henges opp på infotavle. Ved utleie er det seksjonseiers plikt å følge med på at listen følges.

Dersom trappeoppgangen blir ekstra møkkete som følge av unormal bruk, typisk i forbindelse med oppussing i seksjonen eller flytting, skal den som har ansvaret for den unormale bruken fortløpende rydde i oppgangen etter seg. Hvorvidt det skjer gjennom bruk av feiebrett eller en ekstra vask, må den som har ansvaret vurdere.

Dersom en seksjonseier mottar et varsel fra styret med en frist for når trappeoppgangen skal vaskes, vil ekstra vask bli utført av et eksternt firma for eiers regning og risiko hvis eier ikke vasker eller ber sin leietaker om å vaske senest 3 dager etter den gitte fristen. Forutsatt at varselet sendes ut rimelig tid i forkant av fristen. Ved uenighet om hvem som er ansvarlig for den unormale bruken, gjelder prinsippet alminnelige sannsynlighetsovervekt.

§ 8. DUGNADSPLIKT
Hver seksjon bør stille med minimum en person på hver dugnad, dette gjelder også ved utleie. Ved uteblivelse kan styret fastsette en pris på hele jobben, fordele den på seksjonseierne etter den vanlige nøkkelen, og la dem som jobber slippe å betale.

§ 9. BEHANDLING AV LEILIGHETENE
Sluk, avløp fra servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløp tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i do eller vasken. Gjelder spesielt matfett som tetter avløpsrørene (fett og andre matrester er også med på å holde liv
i rotter). Fettrester fra stekepanner og lignende tørkes av med tørkepapir og kastes som matavfall eller restavfall. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og lignende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasjer i vannrør, må tilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Styret og rørlegger må varsles snarest. Alle skal ha stoppekraner mellom hovedrør/-stamme og forgreininger internt i leiligheten som er tilgjengelige, vite hvor de er plassert og hvordan disse betjenes.

§ 10. LUFTING
Finner man det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for vinduene blir forsvarlig sikret med hasper og at vinduene blir lukket igjen. Vinduer i trappeoppgang B skal til enhver tid være lukket og låst av hensyn til brannsikkerheten. Årsaken er at vinduene er plassert i innvendig hjørne. Såkalt sjokklufting er tillatt. I vintersesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

Bygårdens hoved entilasjon er naturlig ventilasjon. Imidlertid så har enkelte seksjoner i tillegg mekanisk ventilasjon på baderom, dvs. lufteventiler som er tilkoblet en felles mekanisk vifte som er plassert på loftet. For alle andre rom i seksjonene er det naturlig ventilasjon som gjelder (for seksjoner som ikke er tilkoblet det mekaniske anlegget gjelder naturlig ventilasjon fullt ut). Både den naturlige ventilasjonen og det mekaniske anlegget er avhengig av at det kommer luft inn i seksjonen for at det skal kunne forsvinne luft ut. Seksjonseiere har derfor ansvar for at alle spalteventiler og lufteluker ikke er tette, eventuelt utskiftning av disse. I tillegg anbefales det at alle seksjonseiere daglig foretar en såkalt sjokklufting for å unngå kondens og fuktskader – typisk å åpne alle vinduer i cirka 10 minutter en gang hver dag.

Samtidig skjer også noe av luftskiftet i gamle bygårder gjennom lekkasjer i yttervegger/ teglstein og vinduer. Dette må styret ta hensyn til når vinduer skiftes ut, og vi anbefaler også at seksjonseiere tar hensyn til dette om man vurdere å etterisolere yttervegger i forbindelse med oppussing.

I bodene i kjeller må organisk materiale som for eksempel papp, tøy og ved, lagres opp fra gulvet og ut fra vegger. Det samme gjelder i fellesareal i kjelleren. Hovedgrunnen er at vi har å gjøre med en råkjeller, noe som betyr at ventilasjonen er begrenset – selv om sameiet har avfukter. Dersom nevnte ting lagres slik at de blir fuktige og våte, kan de over tid bli angrepet av mugg og sopp. Gjenstandene blir ødelagte, samtidig som de muggbefengte materialene avgir avgasser (emisjoner) til inneluften. Da luft i boliger stiger, kan dårlig kjellerluft også påvirke inneluften i etasjene over negativt. I ekstreme tilfeller kan man også få problemer med ekte hussopp (Serpula lacrymans). Dersom ved har blitt lagret slik at den er blitt våt, kan dette gi gode vekstvilkår for ekte hussopp. Når ekte hussopp først har etablert seg, kan den lett vokse videre, og inn i selve konstruksjonen/teglveggen. Dette kan medføre store kostnader i saneringsarbeider senere. Alt som er vått, f.eks. fuktig sportsutstyr, bør du vente med å sette i boden til det er tørt. Åpne poser med dyrefôr tillates ikke lagres i verken kjeller- eller loftsbodene. Matavfall kan heller ikke lagres i noen av bodene, uavhengig om posene er lukket eller ikke.

Vi anbefaler at alle boder og innvendige fellesareal holdes ryddige, og i orden, slik at man lett kan inspisere dem, og slik forebygge eventuelle problemer.

Ved bruk av ildsted/peis er det som er nevnt over om luft inn, særs viktig for trekken i skorsteinene. Det betyr at eiere bør vurdere å åpne et vindu under oppfyring (bruk av spalteventiler er kanskje ikke tilstrekkelig). Styrken på det felles mekaniske systemet bør justeres ned i fyringssesongen (vinteren). Eier oppfordres til å sjekke og vedlikeholde peisen en gang i året, for eksempel rengjøring og utskiftning av skadede brennplater og pakninger i dør/glass. Feiing ivaretas av kommunen. En viss feiing av røykrør kan for øvrig med fordel gjøres av eier, i det minste jevnlig kontroll av røykrøret slik at eventuelt feiebehov avdekkes så tidlig som mulig. Enkelte pipeløp for fyring er blokkert, derfor må styret kontaktes ved flytting eller oppføring av ny peis. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte med avtrekkssystem til pipeløp for ventilasjon eller ut gjennom yttervegger. Det samme gjelder elektrisk vifte på bad. Imidlertid består bygården av mange ulike planløsninger, derfor kan unntak godkjennes der det er mest hensiktsmessig. En søknad må i så fall sendes til styret, og en tillatelse vil kun gjelde tilkobling via eksisterende lufteluke i yttervegg. Næringsseksjonen må ha eget ventilasjonssystem dersom virksomhetens art oppstiller andre krav. Alle kostnader dekkes i så fall fullt ut av seksjonseieren.

§ 11. DYREHOLD/DUE OG ANDRE PLAGER
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen. Dette gjelder også fra balkonger.

§ 12. Brannsikkerhet
I tråd med forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er også plassert røykdetektor og slokkeutstyr i fellesarealer. Sameiet har automatisk brannvarslingsanlegg med en detektor i hver seksjon.

Sameiet sørger for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden. Sameiet har ansvar for alle kostnader tilknyttet utstyr plassert i fellesareal og detektorer som tilhører brannvarslingsanlegget. I tillegg til detektoren som tilhører anlegget, anbefaler styret at alle i tillegg har minst en stk. optisk røykvarsel i seksjonen, typisk taket i soverommet.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for denne.

Eventuelle tilleggskrav som oppstår når det gjelder brannsikring i næringsseksjoner, dekkes disse tilleggskostnadene fullt ut av seksjonseieren. For eksempel kan det gjelde skjerpede krav i forskrifter grunnet virksomhetens art, typisk serveringssted som er allment tilgjengelig for publikum. Dette gjelder blant annet kostnader til utstyr, installasjon/arbeid og serviceavtale (vedlikehold og årskontroller). Derimot dersom sameiet skal tilby brannsikring i seksjonen, er utgangspunktet at det plasseres minst to detektorer i seksjonen, som tilkobles sameiets brannsentral. En av detektorene plasseres i kjelleren, eller i 1. etasje i nærheten av den innvendige trappa. I tillegg monteres det opp en lokal alarmforsinkelsesenhet. Utstyret, og seksjonen, følger da sameiets serviceavtale, som ikke tar hensyn til virksomhetens art.

Brannvarsler/sensor i seksjonene må tildekkes ved oppussing eller lignende da støv kan ødelegge sensoren. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for egen sensor. Kostnader i forbindelse med omplassering av detektor ved ombygging eller lignende dekkes fullt ut av seksjonseier. Seksjonseieren må selv inspisere brannslokkeren fire ganger pr. år. Blant annet må det kontrolleres at slokkeren er lett tilgjengelig og at den ikke har synlige skader. Sjekk også at pulveret er løst/flyktig gjennom å snu slokkeren på hodet i 10 sekunder og lytt. Slokkeapparat og evt. slokkespray skal stå igjen i seksjonen selges.

Ingen må tilbakestille brannsentralen uten at seksjonen/området som utløste alarmen, sjekkes fysisk for mulig brann, varmeutslag og lignende. Ved behov, ring 110 og evakuer alle beboere til oppsamlingsplassen (bakgården). Følg branninstruks som er hengt opp i alle oppganger.

Det er ikke tillatt å grille med bruk av kull eller åpen grill på balkonger. Kun gass/elektrisk grill er tillatt. Propanbeholdere må oppbevares på en forskriftsmessig måte. Det er ikke tillatt å lagre beholderne i kjelleren, herunder fellesareal, boder og areal tilhørende seksjoner.

Det skal ikke lagres gjenstander i rømningsveiene (trappeoppganger). Styret kan fjerne/kaste dette uten varsel, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning, fjerner dette.

Ved innmontering av ny peis eller flytting av eksisterende peis, må dette godkjennes av styret. Dette skyldes at flere av pipeløpene for fyring er blokkert.

§ 13. VEDLIKEHOLDSPLIKT
Beboerne skal på egen bekostning sørge for vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås. Se for øvrig vedtekter § 5 når det gjelder utskiftning av dører og vinduer (og sluk).

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de har satt opp.

Leilighetsdørens farge skal i utgangspunktet ha fargen «Pearl» (fargekode F7934 MAT). Både på utsiden og innsiden. Dersom seksjonseier ønsker å male leilighetsdøren selv, må fargekoden godkjennes av styret. I alle fall når det gjelder utsiden. Dette gjelder uavhengig om de skal males i nevnte farge eller i en annen farge.

Ved totalrehabilitering av baderom og/eller kjøkken skal styret kontaktes. Først og fremst for at styret skal kunne kontrollere om bytte av sluk vil medføre at et brannskille brytes (sluk kan være plassert imellom etasjene/i etasjeskillet). En annen grunn handler om at styret ønsker å ha en mulighet til å gi eieren sentrale opplysninger, f.eks. om en utskiftning av vann- og/eller

avløpsrør er relativt nært forestående. Alle arbeider må uansett utføres forskriftsmessig, også hvis en totalrehabilitering spiller inn nye forskrifter.

§ 14. UTLEIE OG EIERSKIFTER
Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Når det gjelder kortitidsutleie av hele leiligheten - typisk såkalt delingsøkonomi (Airbnb eller lignende) - tillates ikke utleie på mer enn 90 døgn. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Langtidsutleie berøres ikke av bestemmelsen.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Den seksjonseier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være ájour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye seksjonseieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

§15. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Henvendelser til styret som gjelder klage på husorden eller andre forslag, skal kun skje skriftlig pr. epost eller post (anonyme henvendelser behandles ikke). Det anbefales generelt å ta problemet opp med den det gjelder før det sendes melding til styret. (Ved brudd som krever øyeblikkelig reaksjon, anbefaler styret at de rette instanser blir kontaktet.)

Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klager skal alltid orienteres om hva styret har foretatt seg. Klager plikter å møte i meklingsmøte der styret anser det hensiktsmessig. Ved gjentatte brudd på husordensregler, kan styret begjære tvangssalg.

All generell informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle ved postkassene og sameiets Facebook-gruppe, eventuelt sendt pr. brev når det er mest hensiktsmessig (gjelder blant annet alle viktige beskjeder).

§16. ENDRINGER I HUSORDENSREGLER
Husordensregler kan kun endres ved alminnelig flertall på årsmøte.

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.11.2024
	202114557 - 28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	EIRIKS GATE 17C	Eiendom:	231/109/0/0
Tiltakshaver:	THANH TRAN	Søker:	BASE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Eiriks gate 17 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for næringsdel i kjeller og 1. etasje til bolig og fasadeendring, mottatt 22.10.2024.

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 202114557			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	13.11.2020	1/15
Plan 1 etasje	A2.002		4/8
Snitt	A2.004		4/9
Fasade Jens Bjelkes gate	A2.010		4/10
Plan kjeller og uteoppholdsareal	A2.001	21.01.2022	9/2

Fasade mot bakgård	A2.003	21.01.2022	9/3

Klagefristen er tre uker

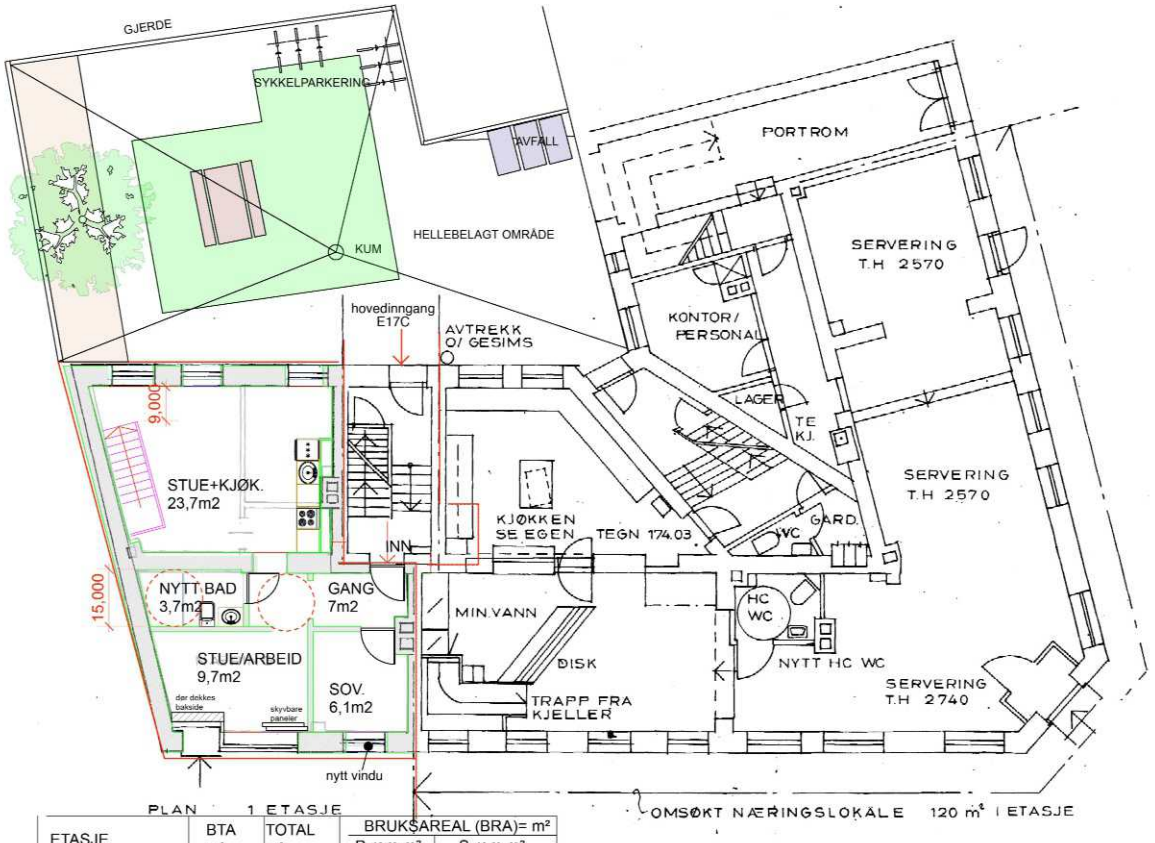
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
THANH TRAN, EIRIKS GATE 17 C, 0650 OSLO

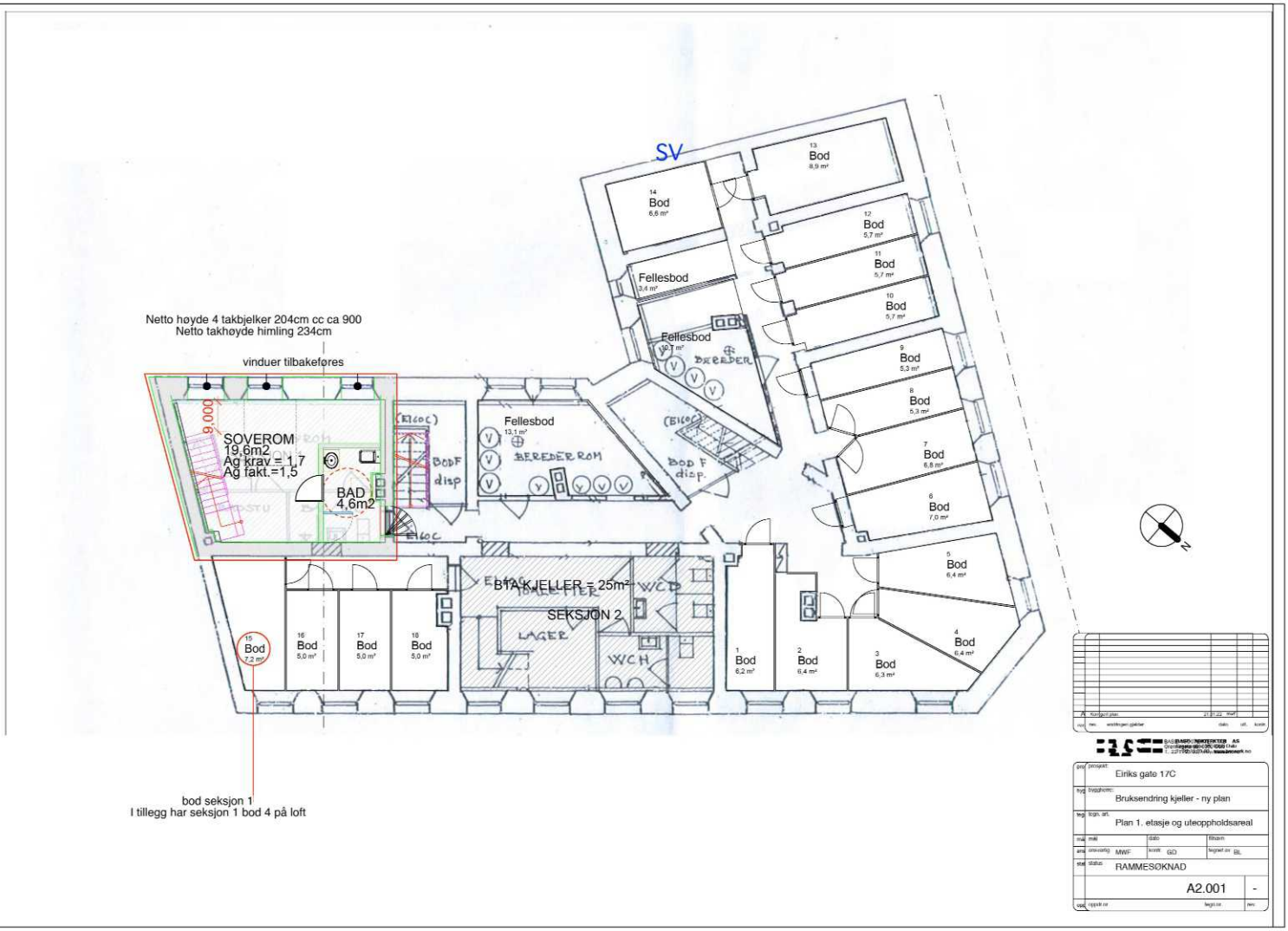


ETASJE	BTA m²	TOTAL m²	BRUKSAREAL (BRA)= m² P-rom m²	S-rom m²
1 ETASJE	65,4 m²	54,8 m²	54,8 m²	0 m²
KJELLER	36,1m²	24,5 m²	24,5 m²	0 m²
SUM BYGNING	101,5m²	79,3m²	79,3 m²	0 m²

ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅ STED. KONTAKT ARKITEKT.

BASE ARKITEKTER AS
Cecilienparken 1A, 0350 Oslo
T: (0) 11 00 00, www.basework.no

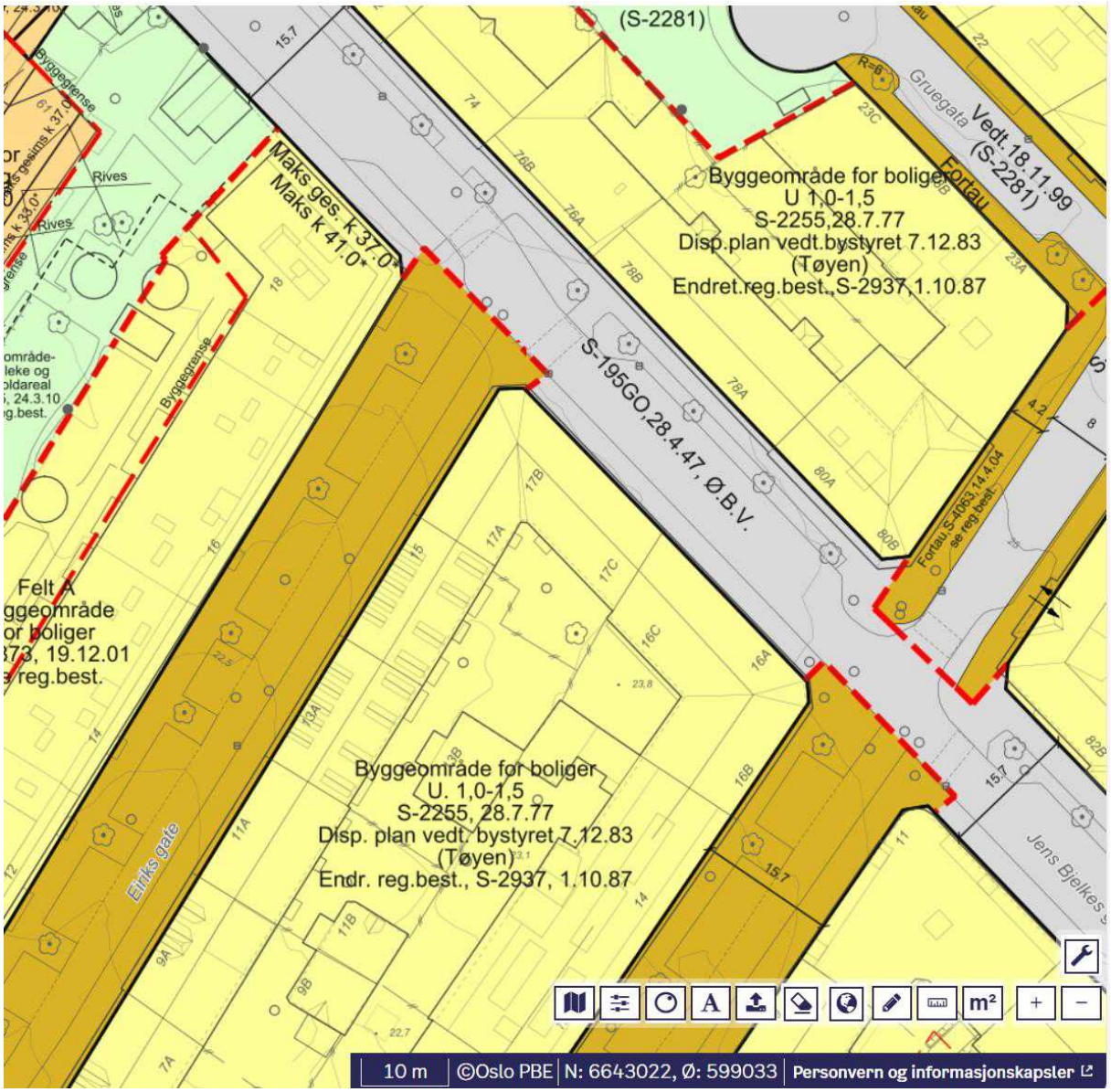
prosjekt:	Eiriks gate 17C
byggherre:	Bruksendring
tegn. art.	Plan 1. etasje og uteoppholdsareal
mål	dato: Rituprn:
ansvarlig: MWF	kontr: GO tegnet av: BL
status	RAMMESØKNAD
	A2.002 -
oppdr.nr	tegn.nr rev.



A	Kontrakt plan	21.01.22	MWF
rev.	endringer gjelder	dato	sign.

BAARD-HANSEN ARKITEKTER AS

prosjekt:	Eiriks gate 17C		
byggherre:	Bruksendring kjeller - ny plan		
tegn. art.	Plan 1. etasje og uteoppholdsareal		
mål: mål	dato	tilhørm	
ansv.rettig: MWF	kontr: GO	tegnet av: BL	
status: RAMMESØKNAD			
	A2.001	-	
oppdr.nr	tegn.nr	rev.	


(S-2281)
Gruegata
Vedt.18.11.99
(S-2281)
Fortau
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endret.reg.best., S-2937,1.10.87
Maks ges. k 37.0*
Maks k 41.0*
Byggegrense
Rives
S-195GO,28.4.47, Ø.B.V.
Fortau S-4063,14.4.04
se reg.best.
Felt A
ggeområde
or boliger
373, 19.12.01
reg.best.
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Eriks gate
Jens Bjelkes
10 m
©Oslo PBE
N: 6643022, Ø: 599033
Personvern og informasjonskapsler



Det legges til grunn laveste energimerking for boligen.

Eiriks gate 17C

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 256 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjølberggata Linje 20	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	1 min
Coop Extra Borggata	4 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

Tøyen Torg	4 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	9 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

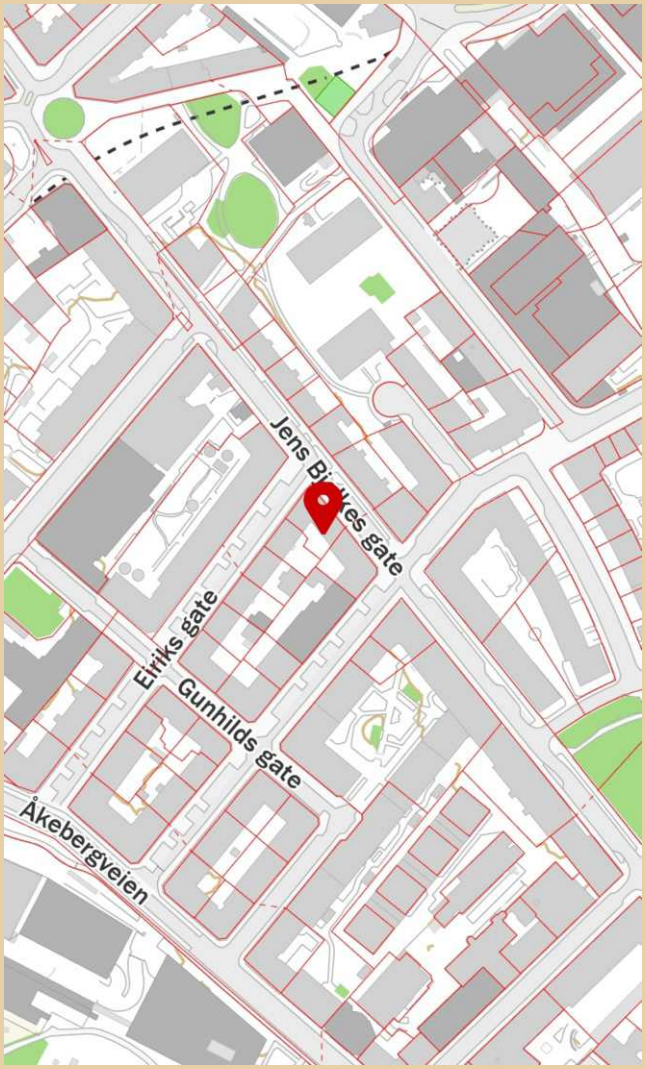
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- 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:
Eiriks gate 17C, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 109, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251070

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 926 25 983

E-post: tore.hessen@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.
