

Messepromenaden 3



Velkommen til

Messepromenaden 3



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

SJØLYSTSTRANDA/SKØYEN

Ettertraktet hjørneleil. m/2 store balkonger (15 m² og 23 m²), heis, fantastisk utsikt mot Bestumkilen |Felles takterr.

Prisantydning	7 250 000,-
Omkostninger	193 000,-
Totalpris	7 443 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 654,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	1
Etasje	5.etg

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no




HOP



Kort fortalt

Velkommen til Messepromenaden 3. En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet i 5.etg, beliggende i et hyggelig og veldrevet sameie. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært område på Sjølyststranda. Her bor du nært alt du trenger i hverdagen, med umiddelbar nærhet til sjøen, samt kort vei til flotte parker og turområder, blant annet Bygdøy.

- Heis
- Kun hatt én eier
- God planløsning
- V.V og fyring inkl
- Veldrevet sameie
- Felles takterrasse
- Lagringsbod i 1.etg
- Balansert ventilasjon
- God intern beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til flere spisesteder og butikker
- Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i området - buss, trikk og tog
- nnglasset balkong på ca. 15m² og en åpen balkong på ca. 23m² med svært gode solforhold

Arealer og innhold

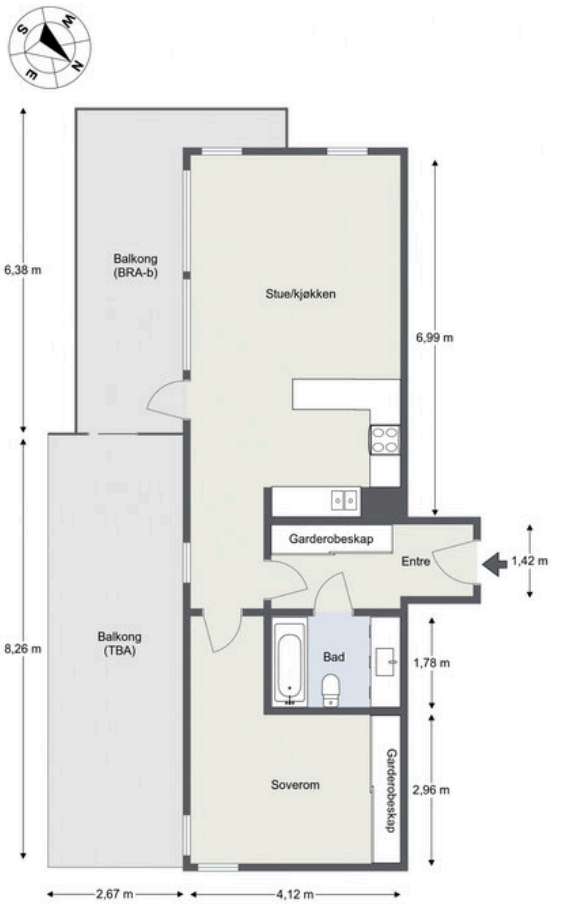
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	15 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 23 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Messepromenaden 3



5.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Plantegning.

Velkommen til Messepromenaden 3!

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Balkong ca. 23m² og innglasset balkong på ca. 15m². Det er skyvedør med glass mellom balkongene, som skaper et stort og fint uterom.
I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5,2 m². Det er felles sykkelbod for beboerne i tillegg til en stor felles takterrasse med flott utsikt og optimale solforhold.

Leiligheten har en god intern beliggenhet. Det er enkel adkomst via heis i byggert. Leiligheten har rause vindualfater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 23m² og en innglasset balkong på ca. 15m². Balkongene har gode solforhold og skaper en fin forlengelse av stuen.

Ditt nye hjem!

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2006. Bygget har moderne kvaliteter som heis. Leiligheten har en fin innglasset balkong med flott utsikt og gode solforhold. Leiligheten er godt vedlikeholdt. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven.
Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Leiligheten har adkomst via en felles oppgang med heis. Entréen er romslig og har en stor skyvedørsgarderobe med speil som gir godt med oppbevaringsplass. Det er også plass til både knaggrekke og skohylle. Lyse gulv og vegger malt i delikate fargetoner.

Stue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen er et innbydende rom med parkett og veggene er slette og malt i lyse fargetoner. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, spisebord og øvrig møblement. Stuen/spisestuen er i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Stuen har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en fin innglasset balkong på ca. 15 m^2, med videre adkomst til en flott balkong på ca. 23. m^2. Balkongene har meget gode solforhold og skaper en fin forlengelse av stuen. Her kan du nyte morgensolen.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra Sigdal i åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate med integrert oppvaskkum. Videre har kjøkkenet frittstående hvitevarer som kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator/avtrekk via balansert anlegg, med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Soverom:
Boligen har et trivelig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.
Soverommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe (ca. 290cm lang), der en del av skapet har en praktisk speildør.
Rommet har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys i rommet. Soverommet er vendt mot rolige områder.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant med underskap, speil og belysning, veggmontert toalett og boblebadekar og med dusjvegg/dør i herdet glass i badekaret. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Tilluftsspalte under dørblad. Det er leddpærer på badet. Avtrekksventil v/dusjsone.

Innvendige overflater:
Gulv: Eikeparkett i oppholdsrom. Fliser på bad.
Vegger: Malte slette flater. Fliser på bad.
Tak: Sparklet/malte flater.

VVS:
- Fjernvarmeanlegget i sameiet.
- Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i sameiet.
- Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
- Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
- Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektriske anlegg:
- Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
- Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp.
- Sikringsskap er montert i trappeløp, og i entre.
- Det er lagt inn ekstra kurs på begge balkongene med utelamper og 2 doble stikkontakter på hver balkong.

Diverse:
- Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
- Boligen har en brannslange plassert i kjøkkenskapet.

_____

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Utvendig > Balkongdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.


























INTERIOR














CARINAS
SUNNE
KJØKKEN


CARINAS
SUNNE
KJØKKEN
































AS







Ditt nye nabolag!

Sjølyststranda

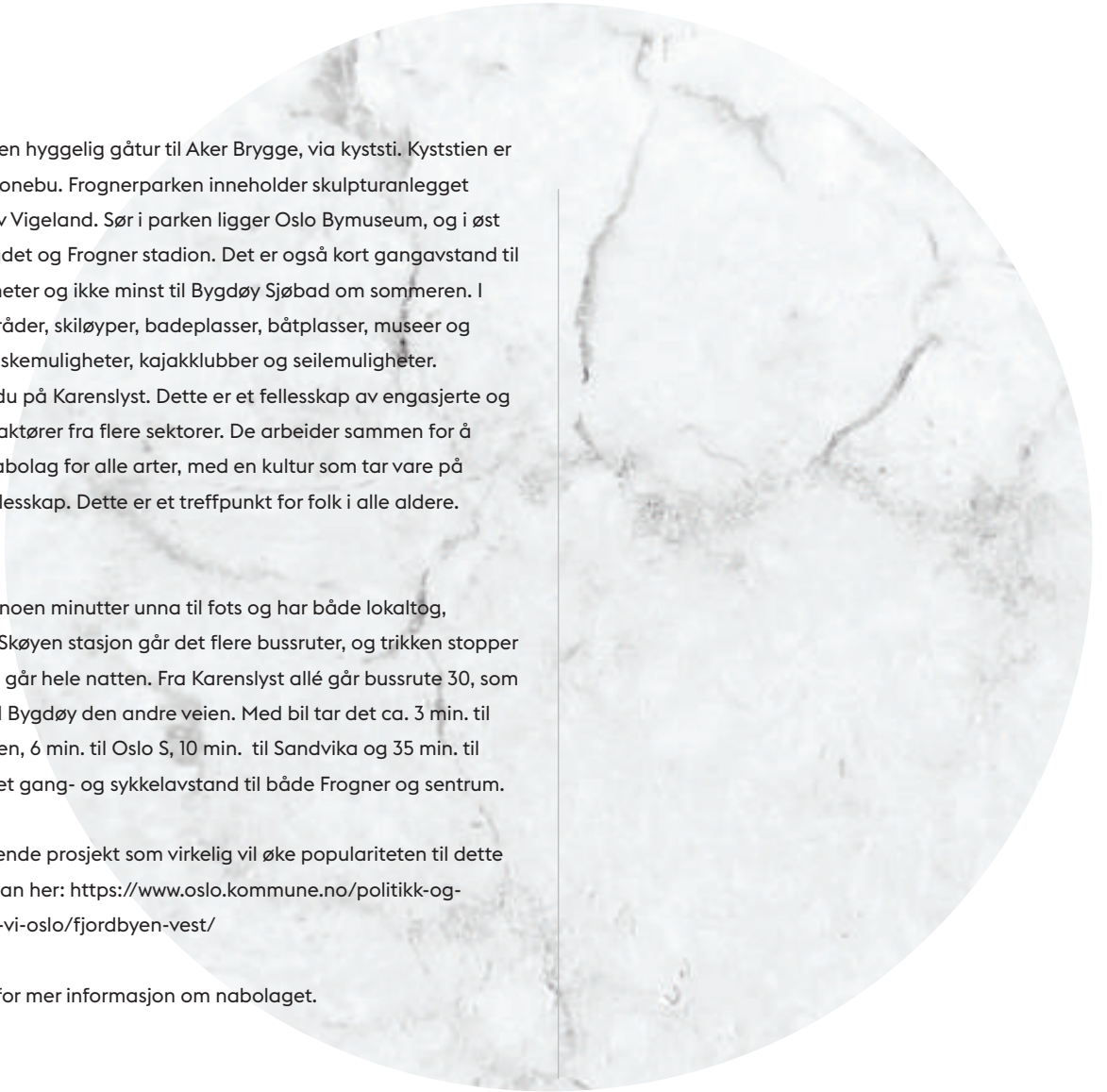
Eiendommen ligger i et svært attraktivt og sentralt boligområde på Sjølyst i Oslo, med kort vei til alt du trenger. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser, flotte rekreasjonsområder og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Karenslyst Allé ligger kun få meter fra leiligheten. Dette er en av byens mest populære og ekspanderende gater, med et spennende utvalg av butikker, serveringssteder, møbelbutikker, samt mote- og interiørforretninger. Dagligvarer kan handles hos Meny, Coop Mega og Kiwi, som alle ligger en kort gange fra leiligheten. På Coop Mega finner du også post i butikk. Vinmonopolet ligger et steinkast unna, i samme bygg som Coop Mega. Jernia, Nille, Ark og Lett finner du også på samme senter som Meny. Karenslyst Allé byr også på treningssentere som Evo og Sats, samt legeklinikk. Du finner også apotek, Vita og hotell i nærområdet.

Det er også flere hyggelige kaféer og bakerier, inkludert Brødbakerne, Baker Hansen og Joe & The Juice. Maschmanns Matmarked med delikatesser befinner seg i Karenslyst alle 51 hvor folk kommer langsveis fra for å handle med parkering i 30 min. Harbitz Torg like ved Hoff er et levende strøkstorg med butikker, caféer og restauranter. I hjertet av området ligger det vernede Laboratoriebygget, som har gjenoppstått 100 år etter det ble bygget som hele områdets nye kulturhus og møteplass.

Karenslyst Allé: https://www.karenslysthandel.no/
Maschmanns Matmarked: https://www.maschmanns.no/
Harbitz Torg: https://harbitztorg.no/

Natur og rekreasjon:
Boligen har kort gangavstand til flere fine turområder som Frognerkilen, Bygdøy, Bygdøy Sjøbad og Frognerparken hvor sistnevnte har 467 mål, og er den klart største parken i Oslos indre by.



Fra leiligheten er det også en hyggelig gåtur til Aker Brygge, via kyststi. Kyststien er også åpnet til Bygdøy og Fonebu. Frognerparken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort gangavstand til Bygdøy med fine turmuligheter og ikke minst til Bygdøy Sjøbad om sommeren. I nærområdet har du turområder, skiløyper, badeplasser, båtplasser, museer og dyreliv, treningsløyper og fiskemuligheter, kajakklubber og seilemuligheter. Nabolagsfabrikken finner du på Karenslyst. Dette er et fellesskap av engasjerte og handlekraftige naboer og aktører fra flere sektorer. De arbeider sammen for å skape sunne og trivelige nabolag for alle arter, med en kultur som tar vare på mennesker og naturen i fellesskap. Dette er et treffpunkt for folk i alle aldere.

Kollektivtransport:
Skøyen stasjon ligger bare noen minutter unna til fots og har både lokaltog, regiontog og Flytoget. Fra Skøyen stasjon går det flere bussruter, og trikken stopper like i nærheten. Busslinje 31 går hele natten. Fra Karenslyst allé går bussrute 30, som går videre inn til byen og til Bygdøy den andre veien. Med bil tar det ca. 3 min. til Bygdøy, 4 min. til Majorstuen, 6 min. til Oslo S, 10 min. til Sandvika og 35 min. til Oslo lufthavn. I tillegg er det gang- og sykkelavstand til både Frogner og sentrum.

Fjordbyen vest er et spennende prosjekt som virkelig vil øke populariteten til dette området, mer info finner man her: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om nabolaget.


Scandic


Maschmanns
DRY AGED
GRILLKULL













Messepromenaden 3

Nabolaget Skøyen - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	**20 min**
673 elever, 40 klasser	1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**21 min**
604 elever, 33 klasser	1.6 km
Bygdøy skole (1-7 kl.)	**27 min**
301 elever, 14 klasser	2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	**5 min**
80 elever, 18 klasser	3.2 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**7 min**
402 elever, 22 klasser	4.1 km
Oslo Private Gymnasium	**5 min**
167 elever, 9 klasser	3.5 km
Ullern videregående skole	**8 min**
530 elever, 20 klasser	2.6 km

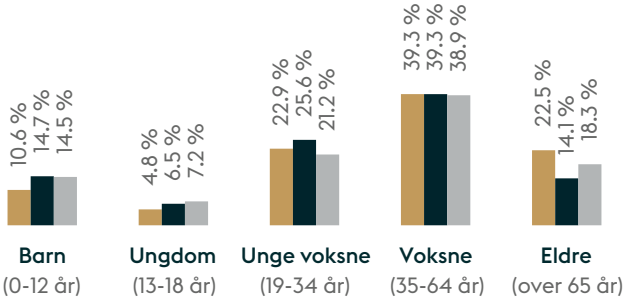
Offentlig transport

Skøyen stasjon	**4 min**
Linje L1, RE10, R12, R13	0.3 km
Skøyen stasjon	**4 min**
Linje 20, 31, 130, 140	0.3 km
Skøyen	**8 min**
Linje 13	0.5 km
Vækerø (under bygging)	**7 min**
Linje Fornebubanen	2.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

Barnehager

Tingeliten Kanvas-barnehage (1...	**11 min**
33 barn	0.7 km
Askeveien barnehage (0-5 år)	**11 min**
87 barn	0.8 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	**11 min**
71 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Ferd stadion	6 min
Casinetto balløkke	13 min
SATS Sjølyst	5 min
EVO Sjølyst	6 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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 2024

Informasjon

Messepromenaden 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0763/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Messepromenaden 3, 5. etg., 0279 OSLO
Gnr 3, bnr 642, snr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aud Kate Hoffmoen

Kjøpesum og omkostninger
7 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
181 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
182 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
193 000,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 432 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 443 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 15 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 23 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en sportsbod i 1.etg på ca 5,2m2.
Leiligheten har også en åpen balkong (TBA) på ca 23m2 og en innglasset balkong (BRA-b) på ca 15m2, med utgang fra stue via balkongdør.

Parkering

Per 26.03.2025 er det 3 garasjeplasser til leie i Messepromenaden.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? '
- 2005

Hvor lenge har du eid boligen?
- 19 år og 6 måneder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- ja, kun av faglært. Sjekk av vannlås vask på bad. Rensing av sluk, vask av gulv under badekar. Byttet doklokk med 10 års garanti. Utført av Petter Storaas, Bekkestua.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Sameiet har utført rensing av vannlåser og ventilasjon.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye terrassebord på takterrassen. I regi av sameiet.

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?
- Reguleringsplan for Skøyen er under utredning.

Tilleggskommentar:
20 kvadratmeter innglassert balkong med solskjerming. År 2012. Noe slitt parkett deler av stuen og litt kjøkken. Komfyr virker kun 2 plater og evt. må lys i ventilasjonsvifte byttes.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 2006. Boligen virker å være god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer og dører:
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Boligen har malt entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
- Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Boligen har en innglasset balkong med adkomst via balkongdør.
- Boligen har også en åpen balkong.
- Skyvedør i glass mellom balkongene.
- Gulvet er oljet og malt i 2024, i følge eier.
- Membranen på balkong (TBA) er skiftet i regi sameiet i 2020.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no.
PBE Oslo kommune. Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder innglassing av deler av balkongen.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i sameiet. Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom. Energimålere er plassert i hver radiator i leiligheten. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til sameiet. Det er egne målere på radiatorene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømkostnaden ligger på ca. kr 350-500,- i mnd.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 654,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 654,16,-
Herav:
Varmtvann: kr. 259,97,-
Fjernvarme: kr. 780,83,-
Felleskostnader: kr. 3.144,10,-
Internett: kr. 469,25,-

Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.

Det må forventes at felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.654,16,-. See punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 350-500 kr i mnd. ihht. eier. Se punktet om energi for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sjølystgården boligsameie, orgnr. 990 507 589

Om sameiet

Sameiets navn er Sjølystgården boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. juni 2006. Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Selskapet innførte november 2010 flyttegebyr. Gebyret kreves inn både ved utleie og salg. Ved salg er det selger som belastes gebyret, og faktura sendes direkte til vedkommende.

Lekkasjer og vanninntrenging
Garasjen fikk vanninntrenging fra grunnvann i august. Dette medførte vann i flere bodområder i U2, samt oversvømmelser i garasjeområdet U2. På grunn av høy belastning på forsikringsselskap og de som utfører arbeidet for forsikringsselskapet er ikke alt ferdigstilt enda. SGS har gjennomført undersøkelser og å demme opp for grunnvann er ikke mulig. Slik at vi må være forberedt på slike hendelser i fremtiden også. Fremdeles lekkasje fra dekket over garasjen som kommer ned i U1 og videre ned i U2 ved inngang til M6. Sjølyststranda driftssameie (SDS) vil gjennomføre vanntester for å finne ut hvor vannet trenger inn.

Fjernvarme
Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt. Alle seksjoner blir årlig avregnet for reelt forbruk av radiatorvarme. Felleskostnadene pr seksjon er fordelt på fire forskjellige poster; varmtvann, fjernvarme, felleskostnader og kabel tv.

Beløpet fjernvarme er et a konto beløp pr seksjon til dekning av forbruk radiatorvarme. De som har hatt et høyere forbruk enn a konto beløpet får utstående forbruk fakturert og de som har brukt mindre enn innbetalt a konto beløp blir kreditert. Dette skjer via innkreving av felleskostnader.

Sykkelbod
Felles sykkelbod befinner seg til venstre for hovedinngangen i eget låsbart rom.

Klager på lyd
Det har kommet klager fra nabobygg på høyfrekvent lyd fra vårt ventilasjonsanlegg. Styret har målt lydvnivå via Norsk forening mot støy og verdiene gikk IKKE over anbefalt nivå.
Økonomi:
Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Bygget er nå 18 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover.
I 2024 skal nødlysanlegget skiftes og det vil bli gjennomført vedlikehold på takterrassene.

Søppelhåndtering:
Sameiet har egne utkast til søppel i nærheten av hovedinngangen. Det er også containere til glass og papir.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sjølystgården Boligsameie har ingen lån jf. årsberetning 2024.

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda. Driftssameie og utgjør kr 2 590 738 Selskapets andel i sameiet, kr 196 406,32 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 373 113 Selskapets andel i sameiet, kr 254 782,62 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Fellesformue
Kr 27 061,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 517 768,-.
Årsaken til avviket gjelder flere kostnadsposter:
- Energi/fyring. Mot slutten av fjoråret steg som kjent energiprisene svært betydelig.
- Drift og vedlikehold. To lekkasjer i tilknytning til balkonger som ikke lå i budsjett.
- Kostnader sameiet. Sjølystgården sin andel av årsresultatet til SDS er en del av kostnadene og medfører negativt avvik mot budsjett da SDS gikk med underskudd i 2021. Dette er omtalt i note 15.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 554 997,- og vi anser sameiets økonomi som god.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6589258

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 823 kvm (Eiertomt)
Sameiet har hyggelige fellesområder med lekeplass og sittegrupper. Asfalterte og steinsatte gangveier mellom bygningene. Sameiet har også en hyggelig felles takterrasse.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blogg/bygård/terrassehus, datert 09.08.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning- og boligformål etter S-3911, datert 19.06.2002.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Skabos vei 4 - Påbygg, ombygging og rehabilitering av kontorbygg
Saksnummer: 202462318 - Byggesak
Mottatt sak: 27.11.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Drammensveien 161 - Bruksendring til butikk
Saksnummer: 202452199 - Byggesak
Mottatt sak: 13.02.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Drammensveien 161 - Bruksendring fra verksted til forretning
Saksnummer: 202010702 - Byggesak
Mottatt sak: 29.06.2020
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Drammensveien 161- Oppføring av virksomhetsskilt på fasade og tak
Saksnummer: 202461325 - Byggesak
Mottatt sak: 29.10.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Drammensveien 161 - Oppføring av fasadeskilt - Power
Saksnummer: 202105494 - Byggesak
Mottatt sak: 30.03.2021
Status: Tillatelse gitt

Drammensveien 157 - Utvidelse av kiosk, endring av brannskille og åpning i bærevegg
Saksnummer: 202459522 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Skøyen - Tidligere bomstasjon E18 v/Maritim - Oppføring av mannskapsbod
Saksnummer: 201114477 - Byggesak
Mottatt sak: 14.10.2011
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Bestumveien - Bestumstubben - Utbedring av vei
Saksnummer: 201202587 - Byggesak
Mottatt sak: 13.03.2012
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Kirkeveien - Vigelandsparken mot Frogner plass og mot Majorstuen - Oppføring av leskur - ID 654
Saksnummer: 201716148 - Byggesak
Mottatt sak: 26.10.2017
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/3/642/48:
31.03.2006 - Dokumentnr: 22991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:642
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2024 - Dokumentnr: 2300814 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.06.2006 - Dokumentnr: 291092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/4626

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Eiendommen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter.

Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 949,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 339,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Messepromenaden 3

Tilstandsrapport

Leilighet
Messepromenaden 3, 0279 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 642, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1099 **Referansenummer:** PD1883

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 2006.
Boligen virker å være god stand, oppleves som godt vedlikeholdt ogmed god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det
må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten

Leilighet - Byggeår: 2006

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

Boligen har innglasset balkong (BRA-) på ca 15m2 og en åpen balkong (TBA) på ca 23m2, med utgang fra stue, via balkongdør. Skyvedør i glass mellom balkongene.

Gå til side

INNVENDIG

Leiligheten ligger i 5.etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom entre og stue/kjøkken er det slett dør med glassfelt.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr som:
-Vegghengt toalett
-Boblebadekar med dusj og glassvegg på badekaret
-Servant med skuffeinnredning og speil med belysning
-Opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Brannslange i kjøkkenskapet.

Det er kjøkkenventilator/avtrekk via balansert anlegg, med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.
Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Energimålere er plassert i hver radiator i leiligheten.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Det er også lagt inn alarm fra Sector alarm i boligen med mulighet for forlenget avtale.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Boligen har en brannslange plassert i kjøkkenskapet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Felles tomt for sameiet på totalt 823m2 iht. opplysninger i matrikkelen.
Felles takterrasse med sjøutsikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

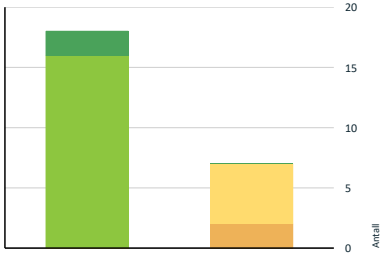
Leilighet

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

Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder innglassing av deler av balkongen.

Sammendrag av boligens tilstand

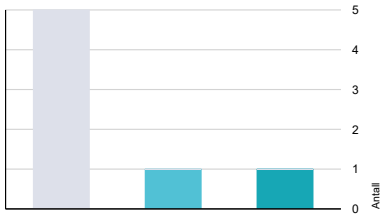
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og vedlagt egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har malt entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

TG 2 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger helt fint idag og ingen avvik oppdaget på befaringen, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes kun fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har innglasset balkong (BRA-) på ca 15m2 og en åpen balkong (TBA) på ca 23m2, med utgang fra stue, via balkongdør.
Skyvedør i glass mellom balkongene.
Gulvet er oljet og malt i 2024, i følge eier.
Membranen på balkong (TBA) er skiftet i regi sameiet i 2020.

Tilstandsrapport

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 13,04 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,07m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran for innglasset balkong (BRA-b).
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på balkong (TBA). Antagelig fordi det er lagt terrasebord som er lektet opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik, risiko, og gjeldende krav.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales å endre til dagens forskriftskrav.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe merker i parketten i stua og ved kjøkkenet, men ikke mere enn man kan forvente i en bolig som er 20 år gammel.
Eier opplyser om at parketten aldri er slipt/lakkert og eier har bebodd boligen fra den var ny. Normalt kan man slipe og lakkere parkett 2-4 ganger, og normal tid for slip/lakkering av parkett er 10 - 20år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik med parketten og synlige spekker i fuger mellom vegg og tak.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres, sjekkes ytterligere.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Noe sprekker i fuger enkelte plasser, mellom betong tak og gipsvegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 5.etasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom entre og stue/kjøkken er det slett dør med glassfelt.
Normal slitasjegrad på innerdører og det må påregnes noe slitasje på brukte dører.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er en Sintef godkjent prefabrikkert våtromskabin, fra byggeår.
Overflater med keramiske fliser på vegger og gulv.
Downlights i taket.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 29mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 130 cm og ca 12mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-6mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



5.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluket av plast er plassert i dusjsonen og det er synlig membran, som ser ut til å være fagmessig klemt på plass i sluket.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

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

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres. Det anbefales at det fortsettes å dusje i badekaret for å minimere risiko, og avlaste membranen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Servant, skap, speil og belysning
-Boblebadekar og med dusjvegg/dør i herdet glass i badekaret
-Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner.
Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner.
Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring, om det finnes dokumentasjon på at det er benyttet lekkasjesikker sisterne (sealingbag) eller lignende.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG2 settes for å belyse registrte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.

Tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På grunn av kabinens oppbygging/konstruksjoner er ikke hulltaking foretatt da det ikke er fysisk mulig, og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet er kun brukt med badekar siden badet var nytt. Ingen tegn til lekkasjer eller svekkelser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Brannslange i kjøkkenskapet.

Frittstående hvitevarer som kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det er feil på komfyr og induksjonsplatetopp, men 2 av platene fungerer som de skal.
Komfyr og platetopp er frittstående/løse hvitevarer.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, selvom dette ikke var et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefales at det ettermonteres en automatisk stengeventil for oppvaskmaskin.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt avtrekk og regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lyset fungerer ikke på kjøkkenhetta ved test på befaringen.
Det ligger ny pære i skapet men den er ikke rukket å bytte før besiktigelsen, i følge eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, og at mer enn halvparten av forventet levetid for ventilatoren er overskredet.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.
Vannskapet er plassert i himling på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast, fra byggeår.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Sameiet har spylt opp røranlegget/avløpsrør helt ut til hovedledning for normalt vedlikehold i 2020, i følge eier.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
Service og vedlikehold av dette anlegget gjøres i regi av sameiet.
Det er utført rens av kanaler i 2020, i følge eier.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Varmesentral

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.

Dette anlegget er ikke vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 15 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Det er også lagt inn alarm fra Sector alarm i boligen med mulighet for forlenget avtale, i følge eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Energimålere er plassert i hver radiator i leiligheten. Leses av digitalt direkte fra sameiet, i følge eier.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg så det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Varmekilder/gulvvarme/radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp.

Tilstandsrapport

Sikringsskap er montert i trappeløp, og i entre.

Det er i 2013 byttet til LED pærer og ny dimmer på badet.
Det er lagt inn ekstra kurs på begge balkongene med utelamper.
Alle arbeidene er utført av Lefdal Installasjon AS og er med dokumentasjon, i følge eier.

Det fremgår av kursfortegnelse fra 2006 at nye automatsikringer er montert av Lefdal Innstallasjon AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget ser ut til å være i orden, og med god dokumentasjon.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales uansett allikevel å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Boligen har en brannslange plassert i kjøkkenskapet.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslange er plassert i kjøkkenskapet, men er ikke funksjonstestet på befaringen.
   Opplyst av eier at fungerer som den skal.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

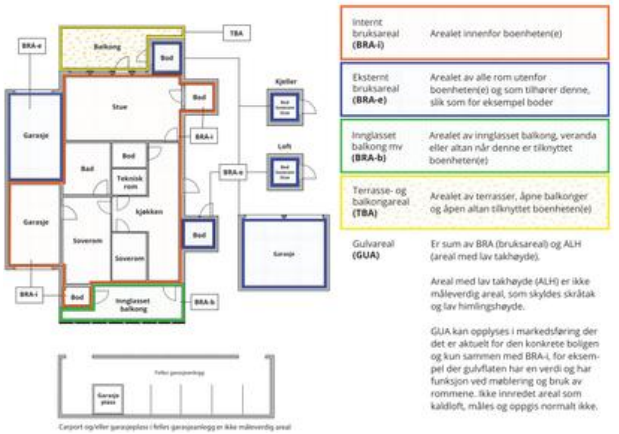
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.Etasje	60	5	15	80	23
SUM	**60**	**5**	**15**		**23**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom	Sportsbod i 1.etg.	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten disponerer en sportsbod i 1.etg på ca 5,2m2.
Leiligheten har også en åpen balkong (TBA) på ca 23m2 og en innglasset balkong (BRA-b) på ca 15m2, med utgang fra stue via balkongdør.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder innglassing av deler av balkongen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	642		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Messepromenaden 3

Hjemmelshaver
Hoffmoen Aud Kate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje i et meget populært og sentralt boligområde på Sjølyststranda.
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 510 000	2006

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2025		Gjennomgått		Nei

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Gnr 3 - Bnr 642
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PD1883

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Frogner
Oppdragsnr.	14-0763/24
Selger 1 navn	Aud Kate Hoffmoen
Gateadresse	Messepromenaden 3
Poststed	OSLO
Postnr	0279

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 19
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg forsikring
Polise/avtalenr.: 6589258

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: 14-0763/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sjekk av vannlås vask på bad. Rensing av sluk, vask av gulv under badekar. Byttet doklokk med 10 års garanti.
Arbeid utført av: Petter Storaas, Bekkestua

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

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: Samelet har utført rensing av vannlåser og ventilasjon.
Arbeid utført av: I regi av samelet

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: 14-0763/24

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

Svar	Ja, av fagkyndig og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye terrassebord på takterrassen,
Arbeid utført av	I regi av samelet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse	Reguleringsplan for Skøyen er under utredning,

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: 14-0763/24

Tilleggskommentar

20 kvadratmeter innglassert balkong med solskjerming. År 2012. Noe slitt parkett deler av stuen og litt kjøkken. Komfyr virker kun 2 plater og evt. må lys i ventilasjonsvifte byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0763/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Kate Hoffmoen	77dd52bbc4beaba76ef2429 08d141762cae1bd8b	14.01.2025 19:03:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0763/24

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

nets

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Anniken Høiby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.hoiby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0763/24 . Vår ref.: 5634-1-48 Dato: 03.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sjølystgården Boligsameie
Organisasjonsnr:	990507589
Seksjonseier:	Hoffmoen, Aud Kate
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Messepromenaden 3, 0279 OSLO
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	3
Bnr.	642

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Boligselskapet har avtale med EcoGuard om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesning av radiatorvarme.
- Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.
- Garasje og utomhusområde er organisert i egne driftsselskaper.
- De fleste boligseksjonene har tinglyst bruksrett til garasjeplass i Sjølyststranda Garasjesameie.
- Månedlig leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det blir sendt egen giro for garasjeleien.
- Bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg.
- Det påløper et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste til forretningsfører i forbindelse med eierskifte på garasjen.
- Hvilke seksjoner som har tinglyst bruksrett, vises på heftelser på garasjelagets eiendom, gnr 303 bnr 2 i Oslo.
- Selskapet innførte november 2010 flyttegebyr på kr 2000,- + fakturaomkostninger kr 94,-.
- Gebyret kreves inn både ved utleie og salg. Ved salg er det selger som belastes gebyret, og faktura sendes direkte til vedkommende.
- Skriv vedr. gebyret ligger bak trivselsreglene.
- Forretningsfører v/ Forvaltningskonsulent, oef@obos.no er ansvarlig for systemnøkkelbestilling.
- Alle eiere betaler akonto beløp pr måned for radiatorvarme via felleskostnadene. Dette avregnes en gang i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 654,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	259,97	
Fjernvarme	780,83	
Felleskostnader	3 144,10	
Internett	469,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	253,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	27 061,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjersti Tunheim Pedersen, e-post: sjolystgarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sjolystgarden@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5634
Sjølystgården Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sjølystgården Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
15. mai 2024 kl. 18:00, Styrerommet i U1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sprinkling /innglassing
8. Endre sameiets TV- og internettavtale
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5634 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling

Bygget er nå 19 år og det begynner å bli mer vedlikehold og mer arbeidskrevende å sitte i styret.
Obos gjennomfører undersøkelser om hva vanlig styregodtgjørelse i smaeie/borettslag. I 2022 var det gjennomsnittlig beløp 1821 kr pr seksjon. Dvs 147 420,- kr for vårt sameie. Styret mener at en økning opp til 140 000,- pr år er en riktig sum.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,- kr

Sak 7

Sprinkling /innglassing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

En rekke leiligheter har i Sjølystgården Boligsameie, inkludert omkringliggende boligblokker, har foretatt innglassing av terasse. For å oppnå en mer helhetlig estetisk utforming og legge til rette for et optimalt og bærekraftig bomiljø ønsker sameiet å legge tilrette for inglassing.

Kommunale krav tilsier at det må foretaes en brannteknisk vurdering av terrassen, eventuelt montere sprinkelanlegg, før inglassing kan godkjennes. Normal praksis har derfor vært å foreta sprinkling av terasse, før innglassing. Her må det bemerkes at deler av boligsameiet ikke er tilrettelagt for sprinkling.

Boligblokker i umiddelbar nærhet har foretatt en overordnet brannteknisk vurdering og fått kommunal godkjennelse på fritak for sprinkling. Som følge av tilsvarende byggteknisk konstruksjon kan det ventes at Sjølystgården Boligsameie kan oppnå tilsvarende fritak for sprinkling.

Forslag til vedtak:

Styret i Sjølystgården Boligsameie ber om fullmakt til å forespør kommunale myndigheter om fritak for sprinkel ved innglassing av terasse. Herunder bruk av brannteknisk kompetanse ved behov I prosessen.

Styrets innstilling
Styret har innhentet informasjon fra Oslo kommune Plan og bygg, Norsk Brannvern og vår byggesak.

Historisk bakgrunn: Da bygget ble ferdigstilt i 2006, ble det søkt om innglassing av utbygger for de leilighetene som var egnet for dette. Denne godkjenningen er nå utløpt. Godkjenningen var basert på sprinkleranlegg i innglasset balkong. Eksisterende sprinkelanlegg i vårt sameie er betalt av de som har glasset inn balkongene og ikke av sameiet.

Nåværende situasjon: Innglassing av balkonger i vårt sameie anses nå som en fasadeendring og er søknadspliktig til Oslo kommune. Søknad må sendes pr seksjon som skal glasse inn balkong. Krav om sprinkling følger dagens byggtekniske krav ved fasadeendring og må dokumenteres i søknad. Det vil si at det ikke kan sendes en egen søknad om fritak for sprinkling for hele sameiet.

Krav fra Oslo kommune: Søknaden må sendes av en autorisert bedrift med ansvarsrett (fagperson) Den som søker (tiltakshaver) er ansvarlig for å finne en fagperson, og må dekke kostnader knyttet til søknad og er ansvarlig for gjennomføring av prosjektet.

Styrets innstilling til vedtak: Styret skal ikke søke om fasadeendring for en eller flere seksjonseiere og dermed være tiltakshavere. Det er den enkelte seksjonseier eller flere seksjonseiere sammen som må søke Oslo kommune om fasadeendring for sin seksjon og selv bære kostnadene knyttet til søkeprosessen. Det er urimelig at hele sameiet skal ta kostnader knyttet til enkelt seksjonseieres behov. Søknaden skal godkjennes av styret før den sendes Oslo kommune, jf vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret i Sjølystgården Boligsameie ber om fullmakt til å forespør kommunale myndigheter om fritak for sprinkel ved innglassing av terasse. Herunder bruk av brannteknisk kompetanse ved behov I prosessen.

Sak 8

Endre sameiets TV- og internettavtale

Forslag fremmet av:
Elisabeth Grøndal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Akkurat nå har sameiet en avtale med Telenor som inkluderer en TV-pakke til kr. 394,- per måned, men ingen internett-pakke. I tillegg betaler jeg kr. 710,- per måned for en individuell internettavtale hos Telenor, som øker prisene med 10% hvert år.

Jeg har sammenlignet priser og funnet ut at vår kollektive avtale er dyrere enn både individuelle og kollektive avtaler hos andre leverandører. For eksempel betaler en venn bare kr. 400,- per måned hos Telia for både TV og bredbånd.

Med endringer i TV-forbruk og økende bruk av strømmetjenester, betaler jeg og andre eiere kr. 4728,- unødvendig per år for en TV-tjeneste vi ikke bruker.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men ønsker å fremme dette som forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra flere aktører og beslutte en ny løsning for sameiet, basert på fleksibilitet, kvalitet og pris.

Forslag til vedtak
1. Reforhandle den kollektive avtalen, slik at hver eier kan velge TV og/eller internett. Fokus på pris og fleksibilitet. 2. Avslutte den obligatoriske TV-avtalen med Telenor som er inkludert i fellesutgiftene. 3. Avslutte den kollektive avtalen helt, siden individuelle avtaler er billigere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Tunheim Pedersen	Messepromenaden 3
Styremedlem	Svein Hoel	Messepromenaden 7
Styremedlem	Odd Michael Stavnes	Messepromenaden 3
Varamedlem	Hans Paul Bjerring	Messepromenaden 1
Varamedlem	Ada Kathrine Svartnes	Messepromenaden 1

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

Generelle opplysninger om Sjølystgården Boligsameie
Sameiet består av 82 seksjoner.
Sjølystgården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507589, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
3 642

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

Sjølystgården Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har i perioden avhold x styremøter samt avklaringer og dialog på mail i tillegg gjennomførte befaringer og møter med levernadører. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

Lekkasjer og vanninntrenging
Garasjen fikk vanninntrenging fra grunnvann i august. Dette medførte vann i flere bodområder i U2, samt oversvømmelser i garasjeområdet U2. På grunn av høy belastning på forsikringsselskap og de som utfører arbeidet for forsikringsselskapet er ikke alt ferdigstilt enda. SGS har gjennomført undersøkelser og å demme opp for grunnvann er ikke mulig. Slik at vi må være forberedt på slike hendelser i fremtiden også.
Fremdeles lekkasje fra dekket over garasjen som kommer ned i U1 og videre ned i U2 ved inngang til M6. Sjølyststranda driftssameie (SDS) vil gjennomføre vanntester for å finne ut hvor vannet trenger inn.

Fjernvarme
Fra januar 2023 ble forbruk pr radiator i alle seksjoner målt. Alle seksjoner blir årlig avregnet for reelt forbruk av radiatorvarme. Felleskostnadene pr seksjon er fordelt på fire forskjellige poster; varmtvann, fjernvarme, felleskostnader og kabel tv. Beløpet fjernvarme er et a konto beløp pr seksjon til dekning av forbruk radiatorvarme. De som har hatt et høyere forbruk enn a konto beløpet får utstående forbruk fakturert og de som har brukt mindre enn innbetalt a konto beløp blir kreditert. Dette skjer via innkreving av felleskostnader.

Sykkelbod
Sykkelbod ved Messepromenaden 3 var helt full og mange sykler ble ikke brukt. Alle syklene i bod ble merket høst -23 og de syklene hvor merket ikke ble fjernet er nå samlet og vil bli gitt bort.

Klager på lyd
Det har kommet klager fra nabobygg på høyfrekvent lyd fra vårt ventilasjonsanlegg. Styret har målt lydvnivå via Norsk forening mot støy og verdiene gikk ikke over anbefalt nivå.

Økonomi:
Sjølystgården boligsameie har god økonomi. Bygget er nå 18 år og vi vil måtte beregne økte kostnader til vedlikehold fremover. I 2024 skal nødlysanlegget skiftes og det vil bli gjennomført vedlikehold på takterrassene.

Søppelhåndtering :
Et gjentagende problem at enkelte gjensetter søppel utenfor nedkastene og overlater til andre å rydde etter seg. Dette kan tiltrekke rotter og mus og er ikke akseptabelt. I tillegg har vi flere stopp av anlegget grunnet at man kaster esker eller andre for store ting i nedkastene. I 2023 hadde Sjølyststranda Driftssameie helt unødvendige kostnader på 150 000,- knyttet til slike stopp.

VIBBO:
Dette vil bli vår kommunikasjonskanal fremover. Dette vil gi en rask og effektiv kommunikasjon til seksjonseiere og beboere fremover. Her vil dere også kunne finne praktisk informasjon om bygget og området. Ber om at alle som leier ut sine leiligheter gir leietagerne tilgang til VIBBO. Dette vil forenkle styrets kommunikasjon som er rettet mot de som bor her, f. eks informasjon om vårcontainere for beboere etc.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekten fra fjernvarme trekkes ut.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnaden for ikke legger seg i resultatregnskapet.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 868 052.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 835 000.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjølystgården Boligsameie.

Lån
Sjølystgården Boligsameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: NNSWI-AGPXI-SE6GF-SEQCS-7Z6ME-D2MNX

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NNSWI-AGPXI-SE6GF-SEQCS-7Z6ME-D2MNX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-26 19:33:50 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NWSWI-AGPXI-SE6GF-5EQCS-7ZEIME-D2MNX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 016 158	3 418 872	3 712 000	3 225 000
Andre inntekter	3	6 147	22 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 022 305**	**3 440 872**	**3 712 000**	**3 225 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-19 600
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	13	-18 281	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 789	-12 464	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 615	-141 918	-149 014	-156 500
Konsulenthonorar	7	-17 225	-8 510	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-435 295	-496 202	-445 000	-835 000
Forsikringer		-156 700	-135 623	-150 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-370 833	-300 674	-350 285	-445 000
Kostnader sameie	16	-570 171	-597 023	-725 000	-725 000
Energi/fyring		-420 896	-1 221 052	-1 280 000	-425 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 107	-294 398	-307 000	-378 000
Andre driftskostnader	10	-155 958	-150 837	-146 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 792 495**	**-3 501 325**	**-3 712 924**	**-3 477 100**
DRIFTSRESULTAT		**229 810**	**-60 453**	**-924**	**-252 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 790	11 539	0	0
Finanskostnader	12	-527	-60	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 263**	**11 480**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**259 073**	**-48 974**	**-924**	**-252 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		552 632	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-48 974		

SJØLYSTGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 507 589, KUNDENR. 5634

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	451 050	462 233
Andre varige driftsmidler	13	73 124	91 405
SUM ANLEGGSMIDLER		**524 174**	**553 638**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 400	2 887
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		188 174	163 200
Andre kortsiktige fordringer		0	64 819
Driftskonto OBOS-banken		904 193	322 332
Sparekonto OBOS-banken		730 000	1 009 762
SUM OMLØPSMIDLER		**1 825 767**	**1 565 093**
SUM EIENDELER		**2 349 941**	**2 118 732**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 098 667	1 839 594
SUM EGENKAPITAL		**2 098 667**	**1 839 594**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 502	28 317
Leverandørgjeld		90 996	250 673
Energiavregning	14	128 630	0
Annen kortsiktig gjeld	15	147	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**251 275**	**279 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 349 941**	**2 118 732**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	2 963 851	4 068 441

Oslo, __.__.2024
Styret i Sjølystgården Boligsameie

Kjersti Tunheim Pedersen Odd Michael Stavnes Svein Hoel

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 471 766
Brensel	274 632
Kabel-TV	269 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 016 158**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	6 000
Regnskapskorrigeringer	147
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 147**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 789.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 225
Andre konsulenthonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 225**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 898
Drift/vedlikehold VVS	-254 781
Drift/vedlikehold elektro	-27 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-435 295**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-370 833**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-146 304
Andre fremmede tjenester	-1 613
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-216
Bank- og kortgebyr	-3 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-155 958**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 238

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Andre renteinntekter	6 412
SUM FINANSINNTEKTER	**29 790**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-527
SUM FINANSKOSTNADER	**-527**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

VARMEMÅLERE		
Tilgang 2022	91 405	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	-18 281	
		73 124
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**73 124**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 281**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-825 252
SUM INNTEKTER	**-825 252**

KOSTNADER

Fjernvarme	696 622
SUM KOSTNADER	**696 622**

SUM ENERGIAVREGNING	**-128 630**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147**

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 11,43 % av Sjølyststranda Driftssameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld Sjølyststranda Driftssameie og utgjør kr 2 590 738
Selskapets andel i sameiet, kr 196 406,32 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 598 394,18, og årsresultat, kr 112 478,18, er inntatt i
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Selskapet eier 9,72 % av Sjølyststranda Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sjølyststranda Garasjesameie og utgjør kr 373 113
Selskapets andel i sameiet, kr 254 782,62 vises som anleggsmiddel under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnader, kr 186 189,30, og årsresultat kr 47 339,06 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for i år. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for året.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589258. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 5634 **Selskapsnavn:** Sjølystgården Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER
FOR
SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE
Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.05.2019
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 13.12.2007.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 19.11.2008.
Sist endret på ordinært sameiermøte 14.05.2019

Gnr. 303 bnr.2, i Oslo kommune

§ 1
Navn
Sameiets navn er Sjølyststranda Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr 303 bnr 2 i Oslo som inneholder et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Sjølyststranda. Eiendommen inneholder i tillegg boder og tekniske rom.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7 sameiere med en sameieandel og sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Sameiere	**Eiendom**	**Bygg**	**Sameierbrøk**
1. Bestumkilen Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 640	A4	2038/18805
2. Karenslyst Plass Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 643	A7	4238/18805
3. Sjølystgården Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 642	A6	1827/18805
4. Sjølystpromenaden Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 641	A5	2078/18805
5. Skøyentorget Eierseksjonssameie,	gnr. 3, bnr. 638	A1	3277/18805
6. Hoffselva Boligsameie,	gnr. 3, bnr. 639	A3	2344/18805
7. Sjølyststranda Parkering AS,	org. nr: 986.662.774		3003/18805

Skøyentorget borettslag eier en samleseksjon bolig i Skøyentorget Eierseksjonssameie og er indirekte representert i garasjesameiet gjennom styret i sitt eierseksjonssameie.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen som ligger over eiendommen innenfor området Sjølyststranda til beste for eierne av sameiet.
Drift av anlegg som betjener bebyggelsen, ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr §§ 6-8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter og sammen med den samlede bebyggelse som arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre. Dersom disposisjonen krever vedtak av sameiermøtet, må slikt vedtak foreligge før disposisjonen er gyldig. Begrensningene i den rettslige råderett fastsatt i denne paragraf gjelder ikke for Sjølyststranda Parkering AS, jf § 7 nr 1.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 7 nr 1.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
Eiendommen har pr 1. juni 2007 590 p-plasser for bil og 37 p-plasser for motorsykkel. De som har ervervet bruksrett til disse p-plassene, og som ikke er sameiere iht. § 2, skal få tinglyst sin bruksrett.

1. P-plasser knyttet til boliger
Ved tinglysing knyttes bruksretten til en eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere iht § 2. Den tinglyste bruksrett følger dermed med ved eierskifte av eierseksjon eller borettslagsandel i boligselskap som nevnt.

3. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Næring AS, org.nr. 911 807 106
Sjølyststranda Næring AS får tinglyst bruksrett til et nærmere bestemt antall p-plasser.

4. P-plasser tilhørende Sjølyststranda Parkering AS (heretter:SPAS)
Samtlige p-plasser i eiendommen som det ikke blir tinglyst bruksrett til iht pkt. 1-3 ovenfor, disponeres eksklusivt av Sjølyststranda Parkering AS .

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på de nevnte rettighetshavere slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

a) P-plasser knyttet til boliger
Tinglyst bruksrett til p-plass kan ikke overføres til andre enn boligselskapene som er sameiere iht § 2 eller til eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av disse boligselskapene. Slikt eierskifte er ikke gyldig, og kan ikke tinglyses, uten at det først foreligger godkjenning fra sameiets styre. Styret står fritt mht å nekte eierskifte.

Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte av slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført.

Dersom det gjennomføres eierskifte av eierseksjon/borettslagsandel uten at tilhørende bruksrett til p-plass overdras samtidig, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende bruksrett til p-plass selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til bruksretten som er eier av eierseksjon eller borettslagsandel i et av boligselskapene som er sameiere, jf § 2.

b) P-plasser som tilhører SPAS og Sjølyststranda Næring AS
SPAS kan likevel selge eller overføre sine p-plasser enkeltvis eller samlet. SPAS har herunder rett til å tinglyse bruksretter til p-plass til fordel for dem som erverver slik bruksrett fra SPAS. SPAS har også rett til å utstede og tinglyse skjøte for hver bruksrett til p-plass som blir solgt.

Dersom SPAS ønsker å selge parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere på Sjølyststranda, gis SGS fortrinnsrett til kjøp av plassene samlet til markedspris. Dette gjelder kun ved førstegangs overdragelse.

SPAS er også berettiget til å selge bruksrettighetene til p-plassene, tinglyse disse rettighetene til fordel for kjøperne, for deretter å utstede og tinglyse skjøte for hele eller deler av sin eierandel til fordel for de øvrige sameierene iht § 2. Slik overskjøting skal i så fall gjennomføres vederlagsfritt for de øvrige sameierene, og med tilnærmet lik eierandel på hver.

For Sjølyststranda Næring AS, og for evt. senere rettighetshavere til p-plassene som tilhører Sjølyststranda Næring AS, gjelder begrensningene mht salg/eierskifte i § 7 nr 1 a) tilsvarende. Dersom ingen kjøpeberettiget iht § 7 nr 1 a) er interessert i å kjøpe p-plassen(e), kan p-plassen(e) selges til andre forutsatt at styret gir sitt samtykke.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS skal primært benytte den ytre del av 2U for sitt bruk.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til beboere på Sjølyststranda uten styrets behandling eller samtykke.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Sjølyststranda etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret ønske om å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere på Sjølyststranda som står på listen som føres av Styret, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk at fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

SPAS og Sjølyststranda Næring AS, som disponerer p-plasser uten at p-plassene er knyttet til en bolig på Sjølyststranda, kan leie ut sine p-plasser til andre enn beboere på Sjølyststranda uten de begrensninger som følger av § 7 nr 2.

3. HC-plasser – omfordeling av p-plasser
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er eier av eierseksjon eller borettslagandel i et av boligselskapene på Sjølyststranda, jf § 2, og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er til-gjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4. Strøm/ladeplasser for elbiler
Beboer som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget(U1 og U2), har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i SGS.

Det er mulig for den som har bruksrett til garasjeplass å sette opp ladepunkt til elbil på sin garasjeplass. Installasjon skal skje via styret. Ansvaret for og utgiftene til installasjon og drift, inklusive strøm- og nettleie av ladepunktet, bekostes av den som har bruksrett til plassen. Det må inngås en kontrakt mellom rettighetshaver av garasjeplassen og garasjesameiet.

Styret i SGS er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 8
Boder

Eiendommen har 225 boder. Bruksrett til bodene er i bruksplanen, Vedlegg 1, fordelt mellom sameierene.

Eventuelle boder som iht Vedlegg 1 ikke er tildelt noen, disponeres av SPAS, som har rett til å selge og tinglyse bruksrett til slike boder.

Bestemmelsen i § 7 nr 1 om eierskifte av p-plass med bod i bakkant gjelder tilsvarende for eierskifte av bod, dvs at bod og p-plass skal disponeres av samme rettighetshaver, og offentlige krav om bod skal etter eierskiftet være oppfylt for den bolig som avgir bruksretten til boden.

§ 9

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Så lenge SPAS er sameier, jf. § 2, kan ikke vedtektene endres uten SPAS' samtykke.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
3) endring av denne bestemmelse

Dersom SPAS overfører hele eller deler av sin eierandel, plikter Sameiet å endre og tilpasse vedtektene til de nye eierforholdene bl.a. ved at eierbrøken i § 2 endres. Vedtektsendring som følge av slik endring i eierforholdene vedtas med simpelt flertall selv om endringen indirekte får konsekvenser for fordelingen av felleskostnadene. SPAS' overføring av hele eller deler av sin eierandel er gyldig selv om Sameiet ikke endrer vedtektene iht denne bestemmelsen.
Sameiet kan ikke vedta å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen uten tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Det enkelte sameie kan representeres med en vararepresentant utgått fra eget sameies styre, som har de samme rettigheter som det faste styremedlem.

<u>Styrets medlemmer skal velges som følger:</u>
Alle sameiere iht. § 2 velger hver ett styremedlem. Sameierene plikter ikke å velge styremedlem så fremt minst 3 av de øvrige sameierene har valgt et styremedlem for den aktuelle perioden.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 1 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for boligselskapene som er sameiere iht § 2.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan

ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold. .

§ 14
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 15
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme pålegg relatert til renhold fra styret. Unnlatelse av å etterkomme vedtekter og pålegg kan føre til borttauing på eiers regning og risiko.

§ 16
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles på dem som har bruksrett til p-plasser og sameierene etter følgende **kostnadsfordelingsbrøk:**

Bestumkilen Boligsameie, gnr. 3 bnr. 640	A4	623 / 46.765	1,51 %
Karenslyst Plass Boligsameie, gnr. 3 bnr. 643	A7	1.360 / 46.765	2,92 %
Sjølystgården Boligsameie, gnr. 3 bnr. 642	A6	544 / 46.765	1,16 %
Sjølystpromenaden Boligsameie, gnr. 3 bnr. 641	A5	748 / 46.765	1,60 %
Skøyentorget eierseksjonssameie, gnr 3 bnr 638	A1	623 / 46.765	1,33 %
Hoffselva Boligsameie, gnr 3 bnr 639	A3	842 / 46.765	1,80 %
Rettighetshavere til p-plasser (70,935*589 plasser)		41.781 / 46.765	89,34 %
Rettighetshavere til MC-plasser (17,729*9 plasser)		160 / 46.765	0,34 %
			1,39 %

Ved fastsettelsen av kostnadsfordelingsbrøken er felles kjøre- og adkomstarealer fordelt med en like stor andel pr kvadratmeter på parkeringsarealet og arealet til boder og tekniske rom. Parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) er vektet 3 ganger høyere enn arealet til boder og tekniske rom (inklusive sin andel felles kjøre-og adkomstarealer).
Sjølyststranda Parkering AS disponerer ikke arealer til boder og tekniske rom, og betaler derfor felleskostnader kun på grunnlag av de parkeringsarealene (inklusiv sin andel felles kjøre-og adkomstarealer) som selskapet disponerer.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom,
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Felleskostnadene som iht kostnadsfordelingsbrøken skal betales av rettighetshavere til p-plasser, skal fordeles med et likt beløp pr p-plass. Det samme gjelder for kostnadene som skal fordeles på MC-plassene. Den som enten på grunnlag av vedtektsbestemmelse eller tinglyst erklæring, er rettighetshaver til p-plass og/eller MC-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshaver med tinglyst bruksrett er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst erklæring med ny rettighetshaver.
Dette utgjør (41.781 / 589) ≈ 70,9 / 46.765 for hver p-plass for bil og (160 / 9) ≈ 17,7 / 46.765 for hver p-plass for MC.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel eller bruksrett til parkeringsplass er overlevert til sameier eller rettighetshaver.

§ 17
Betaling av felleskostnader

Styret kan bestemme at både den enkelte sameier og rettighetshavere til p-plass innen den 1. i hver måned forskuddsvis skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 18
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht kompetansebestemmelsene i vedtektene.

§ 19
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

V E D T E K T E R

for

Sjølystgården boligsameie, org. nr. 990 507 589

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sjølystgården boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. juni 2006.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 80 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 642 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser /kjellerboder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Medeierskap
Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie, gnr. 3, bnr. 417 og Sjølyststranda Garasjesameie, gnr. 303 bnr. 2 sammen med de øvrige eierseksjonssameiene på Sjølyststranda.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Ved flytting betales et flyttegebyr. Dette gjelder hele husstanden enten ved overdragelse eller utleie.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Sameiets rettigheter i Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) gir Sameiet bruksrett blant annet til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, enten i Sameiets egen eiendom, eller i Garasjesameiet.
Sameiets rettigheter i det underjordiske anlegget gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, enten i sameiets egen eiendom, eller i det underjordiske anlegget.

(7) Sjølyststranda Driftssameie (SDS) forvalter utomhusarealene i byggeprosjektet Sjølyststranda, gnr. 3 bnr. 417 i Oslo og miljølokket over E 18. SDS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).
(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

(7) Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over det underjordiske anlegget tilhørende Sjølyststranda Drift AS, men driftsselskapet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på driftsselskapets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

(8) Sameiere som har fått tildelt bod i driftsselskapets underjordiske anlegg skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

(9) Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

(10) Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.

(4) Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av SDS' kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene og miljølokket og SGS' drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(5) Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til SDS og SGS, herunder kostnader forbundet med bruksrett til boder, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i SGS' anlegg, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er).

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år om gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8-7 Sameiets eierinteresser i SDS og SGS
Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal et styre- eller varamedlem representere Sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie. Herunder avgi stemme på vegne av Sameiet på disse selskapers årsmøter og eventuelt delta i disse selskapers styrer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

TRIVSELSREGLER
for
Sjølystgården Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.03.2007

1. Innledning
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og nabolaget vårt.

3. Bruk av egen eierseksjon
Det bør være ro mellom kl. 23:00 og kl 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Det er tillatt å holde hund under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere eller deres gjester. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden skal ikke foregå på lekeplasser, i sandkasser, utenfor inngangspartier eller innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes, og kastes i søppelnedkastet. Hunder skal ikke løpe på egen hånd i korridorer eller inngangspartier, eller på de andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. For øvrig gjelder Lov om hundehold. Forholdet gjelder også katt.

4. Terrasse og fasade
For å bevare en enhetlig fasade slik arkitektene har tiltenkt det, kan rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargene ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkeverket skal ikke dekkes med duk, som et alternativ kan planter og potter brukes dersom man ønsker skjerming. Det vil på sameiemøte bli besluttet hvilken type solskjerming som sameiet skal bruke.

Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt. Sameiet er tilknyttet kabel-TV.

5. Grilling
Elektriske griller og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Grill med trekull er ikke tillatt p.g.a. brannfaren.

Vær bevisst på at terrassen er vårt "ansikt utad."

6. Hovedinnganger, trapper og oppganger
Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer er det hver enkelts ansvar å trekke døren i lås. Dette gjelder også alle fellesdører, selv ved korte fravær.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i separate oppstillingsplasser og boder i U1 eller på beboers egen parkeringsplass i garasjen.

Møbler, tepper og søppel som er til hinder for felles renhold og trivsel i trappeoppgangene/private slusene skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning utenfor egen inngangsdør kan kun skje etter overensstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter og gjøres for sameierens egen regning og risiko.

7. Bodene
Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

8. Garasje og parkering
Flere av parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er foreløpig ikke planlagt gjesteparkering. Gjester må derfor parkere på avgiftsbelagte plasser i området.

9. Avfallshåndtering
Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukens diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Det er satt opp glass/papir/papp container ved kommunenes miljøstasjoner i Skabos vei.

10. Plener
Bruk av plenen som snarveier skal unngås. Hundeeiere bør unngå å benytte fellesarealene våre som plener og blomsterbed som hundetoalett.
Alle bes hjelpe til med og holde våre omgivelser pene og ryddige, og etterlate fellesområder slik du selv ønsker å finne det.

Sjølystgården boligsameie
v/styret

Til seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie

Innføringen av flyttegebyret
Som tidligere meddelt på sameiermøte har styret vedtatt innføring av et flyttegebyr på **kr 4 000,-** ved **skifte av husstand/beboere** i seksjon i boligsameiet. Seksjonseier er forpliktet til å betale flyttegebyret, som fastsettes årlig av styret. Gebyret påløper hver gang en husstand flytter inn i seksjonen. Dette gjelder for hver innflytting, enten det er leietakere eller eiere. Den som til enhver tid eier seksjonen når innflyttingen skjer, er forpliktet til å betale flyttegebyret. Ved salg belastes selgende seksjonseier for beløpet.
Dette gebyret har ikke betydning for den enkeltes ansvar for skadegjørende handlinger som medfører erstatningsansvar. Styret tar derfor forbehold om å fremsette krav om at kostnader for slike handlinger dekkes direkte av seksjonseier, i tillegg til flyttegebyret.
Dette gebyr må ikke forveksles med forretningsførers eierskiftegebyr.

Bakgrunnen for gebyret er den ekstraordinært store slitasje, skade, forsøpling samt styreadministrasjon som sameiets fellesarealer påføres ved hvert husstandsskifte grunnet ut- og innflytting. Flyttegebyret vil i fremtiden også dekke sameiets kostnader knyttet til skilting av postkasser og endring av ringetablåer ved inngangspartiene. Slik skilting og endring vil ikke bli foretatt før gebyr er innbetalt. Irregulær skilting ved papirlapper og lignende gir rett til fjerning fra styrets side.

Seksjonseier pålegges følgende:

1. Navn og kontaktinformasjon om nye leietagere/eiere **etter 30.11.2010** sendes sameiets forretningsfører: **OBOS Eiendomsforvaltning v/5634 Sjølystgården boligsameie, PB 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo**.

2. Postkasseskilt og opplysninger om hva som skal stå på ringeklokkene bestilles ved e-post til **sjolystgaarden@gmail.com** eller til styrets postkasse i Messepromenaden 3 i god tid før nye leietagere/eiere flytter inn.

Med hilsen
Styret i Sjølystgården boligsameie
v/styreleder Hans P. Bjerring
hpb@ovf.no

Vedlegg:
Ut- og innflyttingsinstruks

Ut- og innflyttingsinstruks Sjølystgården boligsameie

Seksjonseierne i Sjølystgården boligsameie skal informere om følgende ved ut- og innflyttinger:

Til nye leietagere/eiere skal informeres:
1. Flytting av møbler og annet inventar skal skje ***via garasje i etasje U2*** med innkjøring fra Karenslyst Allè og ved hjelp av byggets heis. Er flyttebilen for stor til å komme ned i garasjen, må det benyttes traller for å transportere inventaret fra flyttebilen og ned til U2. Sameiet disponerer tralle. Den står vanligvis parkert i garasjeanlegget eller i gangene inn fra garasjen.
2. ***Trappene skal ikke benyttes til flytting av større inventar.*** Dersom gjenstandene er for store for heisene, må utvendig lift brukes. De vanlige flyttebyråene disponerer lift.
3. ***Heisdørene må ikke sperres***, da heisen i så fall stopper. For å holde dørene åpne i forbindelse med inn- og utlasting, må det benyttes ***egne nøkler som utlånes ved henvendelse til styret***, se oppslag over styrets medlemmer i inngangspartiene.
4. Seksjonseier/utleier pålegges å informere nye eiere/leietagere om hvor seksjonens boder er – både kjellerbod og sykkelboder. Under ingen omstendighet skal sykler settes i inngangene eller transporteres til leilighetene via trappene eller heisene.
5. Seksjonseier/utleier pålegges å be nye eiere/leietagere vise stor forsiktighet ved inn- og utflyttinger for å unngå skader på fellesarealene. Ved skader utover normal slitasje tas forbehold om at seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Til styret via sjolystgaarden@gmail.com eller styrets postkasse i Messepromenaden 3 før det foretas innflytting av nye beboere/eiere skal informeres:
1. Navn og annen kontaktinformasjon på de nye beboerne.
2. Nummer på leiligheten og navn som skal stå på ringetablået ved inngangsdør.
3. Navnene som skal stå på postkasseskiltene.

Styret for Sjølystgården Boligsameie, 4.11.2010

Protokoll til årsmøte 2024 for Sjølystgården Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990507589
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Styrerommet i U1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protokollvitne velges i møte.

✓ **Vedtatt. Protokollvitne: Marcus Kristiansen**
Protokollfører: Magnus Arneberg-Bauer

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling
Bygget er nå 19 år og det begynner å bli mer vedlikehold og mer arbeidskrevende å sitte i styret.
Obos gjennomfører undersøkelser om hva vanlig styregodtgjørelse i smaeie/borettslag. I 2022 var det gjennomsnittlig beløp 1821 kr pr seksjon. Dvs 147 420,- kr for vårt sameie. Styret mener at en økning opp til 140 000,- pr år er en riktig sum.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140 000,- kr

✓ **Vedtatt.**

7. Sprinkling /innglassing

Fremmet av: Geir Sørensen

En rekke leiligheter har i Sjølystgården Boligsameie, inkludert omkringliggende boligblokker, har foretatt innglassing av tereasse. For å oppnå en mer helhetlig estetisk utforming og legge til rette for et optimalt og bærekraftig bomiljø ønsker sameiet å legge tilrette for inglassing.

Kommunale krav tilsier at det må foretaes en brannteknisk vurdering av terrassen, eventuelt montere sprinkelanlegg, før inglassing kan godkjennes. Normal praksis har derfor vært å foreta sprinkling av tereasse, før innglassing. Her må det bemerkes at deler av boligsameiet ikke er tilrettelagt for sprinkling.

Boligblokker i umiddelbar nærhet har foretatt en overordnet brannteknisk vurdering og fått kommunal godkjennelse på fritak for sprinkling. Som følge av tilsvarende byggteknisk konstruksjon kan det ventes at Sjølystgården Boligsameie kan oppnå tilsvarende fritak for sprinkling.

Forslag til vedtak:

Styret i Sjølystgården Boligsameie ber om fullmakt til å forespør kommunale myndigheter om fritak for sprinkel ved innglassing av terasse. Herunder bruk av brannteknisk kompetanse ved behov I prosessen.

Styrets innstilling
Styret har innhentet informasjon fra Oslo kommune Plan og bygg, Norsk Brannvern og vår byggesak.

Historisk bakgrunn: Da bygget ble ferdigstilt i 2006, ble det søkt om innglassing av utbygger for de leilighetene som var egnet for dette. Denne godkjenningen er nå utløpt. Godkjenningen var basert på sprinkleranlegg i innglasset balkong. Eksisterende sprinkelanlegg i vårt sameie er betalt av de som har glasset inn balkongene og ikke av sameiet.

Nåværende situasjon: Innglassing av balkonger i vårt sameie anses nå som en fasadeendring og er søknadspliktig til Oslo kommune. Søknad må sendes pr seksjon som skal glasse inn balkong. Krav om sprinkling følger dagens byggtekniske krav ved fasadeendring og må dokumenteres i søknad. Det vil si at det ikke kan sendes en egen søknad om fritak for sprinkling for hele sameiet.

Krav fra Oslo kommune: Søknaden må sendes av en autorisert bedrift med ansvarsrett (fagperson) Den som søker (tiltakshaver) er ansvarlig for å finne en fagperson, og må dekke kostnader knyttet til søknad og er ansvarlig for gjennomføring av prosjektet.

Styrets innstilling til vedtak: Styret skal ikke søke om fasadeendring for en eller flere seksjonseiere og dermed være tiltakshavere. Det er den enkelte seksjonseier eller flere seksjonseiere sammen som må søke Oslo kommune om fasadeendring for sin seksjon og selv bære kostnadene knyttet til søkeprosessen. Det er urimelig at hele sameiet skal ta kostnader knyttet til enkelt seksjonseieres behov. Søknaden skal godkjennes av styret før den sendes Oslo kommune, jf vedtektene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fra forslagstiller ble nedstemt.**

8. Endre sameiets TV- og internettavtale

Fremmet av: Elisabeth Grøndal

Akkurat nå har sameiet en avtale med Telenor som inkluderer en TV-pakke til kr. 394,- per måned, men ingen internett-pakke. I tillegg betaler jeg kr. 710,- per måned for en individuell internettavtale hos Telenor, som øker prisene med 10% hvert år.

Jeg har sammenlignet priser og funnet ut at vår kollektive avtale er dyrere enn både individuelle og kollektive avtaler hos andre leverandører. For eksempel betaler en venn bare kr. 400,- per måned hos Telia for både TV og bredbånd.

Med endringer i TV-forbruk og økende bruk av strømmetjenester, betaler jeg og andre eiere kr. 4728,- unødvendig per år for en TV-tjeneste vi ikke bruker.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men ønsker å fremme dette som forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra flere aktører og beslutte en ny løsning for sameiet, basert på fleksibilitet, kvalitet og pris.

Forslag til vedtak:
1. Reforhandle den kollektive avtalen, slik at hver eier kan velge TV og/eller internett. Fokus på pris og fleksibilitet. 2. Avslutte den obligatoriske TV-avtalen med Telenor som er inkludert i fellesutgiftene. 3. Avslutte den kollektive avtalen helt, siden individuelle avtaler er billigere.

✓ **Vedtatt. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.**

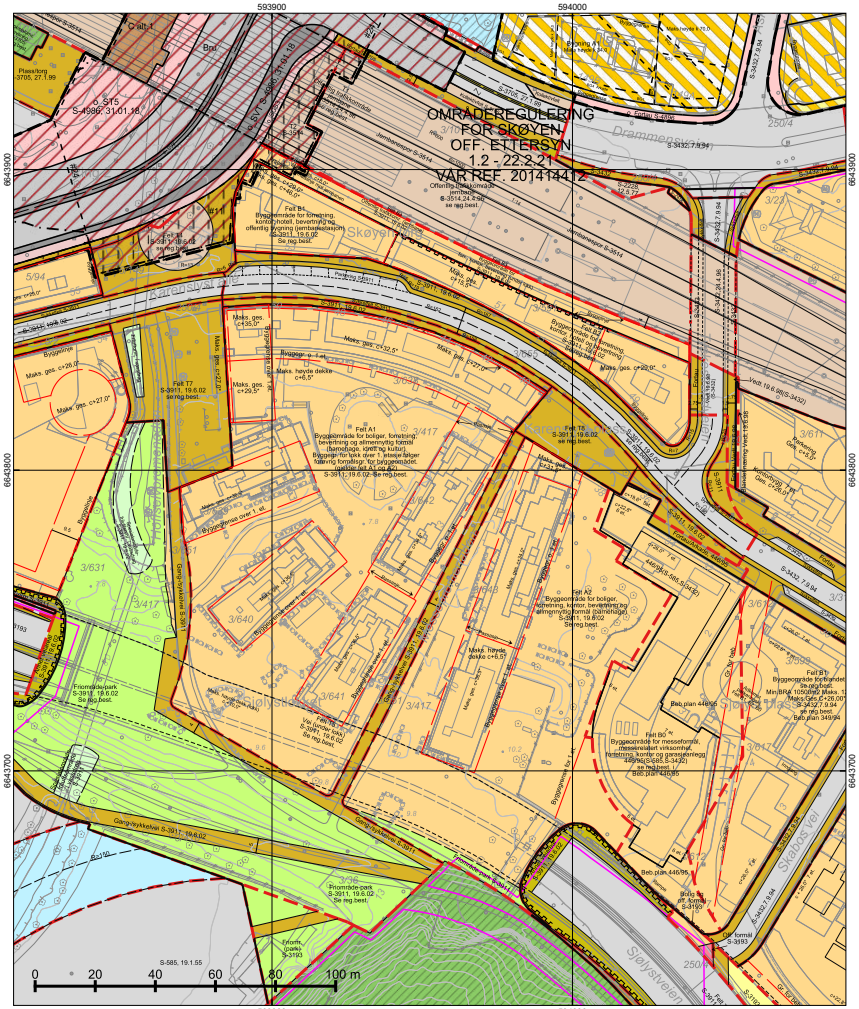
9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marcus Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Marcus Kristiansen

Transaksjon 09222115557517639037 Signert MK, MA2


OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VAR REF. 201414412
593900
594000
6643900
6643800
6643700
Skøyenveien
Karenslyst allé
Drammensveien
Sjølystveien
Skøyenåsen
Skøyenhaugen
Ring 2
Jernbanelinje S-3414
Gang-/sykkelvei S-3911, 19.6.02
Fortau, parkb. S-3110
Fellesareal S-3911, 19.6.02
Kjørevei S-3911, 19.6.02
Fortau S-3110
Bru
Kollektivfelt
Fortau
Gang-/sykkelvei
Fellesareal
Kjørevei
Bygningsgrense
Maks. gesimshøyde
Maks. mønehøyde
Maks. høyde dekke
Maks. BRA
Maks. %-BYA
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig virksomhet (kombinasjon) S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kombinasjon) S-3911, 19.6.02
Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kombinasjon) S-3911, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kombinasjon) S-3911, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kombinasjon) S-3911, 19.6.02 Se reg.best.
Byggeområde for messeområde, messesenter, virksomhet, forretning, kontor og grønnstruktur 449/95 (449/95, S-3432) se reg.best. / Bebl.plan 449/95
Byggeområde for messeområde, messesenter, virksomhet, forretning, kontor og grønnstruktur 449/95 (449/95, S-3432) se reg.best. / Bebl.plan 449/95
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kombinasjon) S-3911, 19.6.02 Se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 450 - Småbåthavn
- 610 - Friluftsområde
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

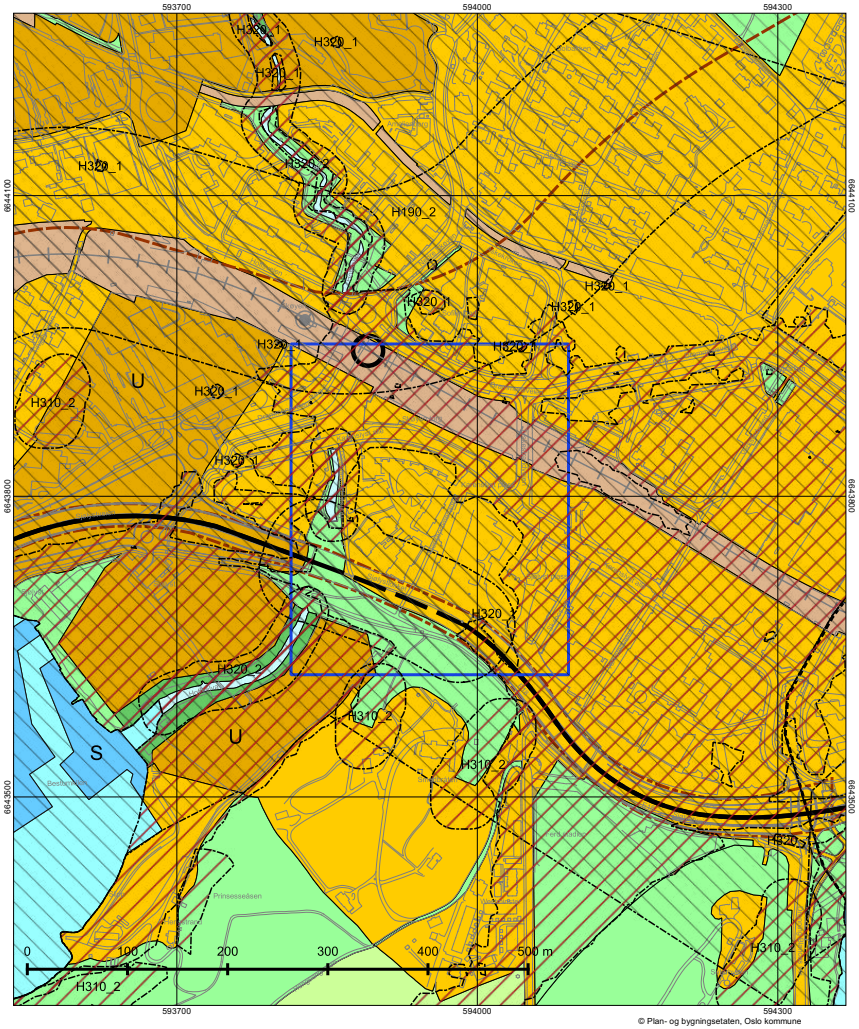
Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327714/ 86507197
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: MESSEPROMENADEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/642

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327714/86507197
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

KOPI

Dato: 09.08.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208548-306 Saksbeh: Nina Marie Fjose Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 154	Eiendom:	3/417/0/0
Tiltakshaver:	Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	LPO Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 154

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at mangler av mindre vesentlig betydning oppgitt i kontrollerklæringer ved søknad om midlertidig brukstillatelse nå er utført.

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er ennå ikke behandlet. Tilleggsdokumentasjon som beskrevet i brev av 31.07.2013 må sendes Plan- og bygningsetaten snarest.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

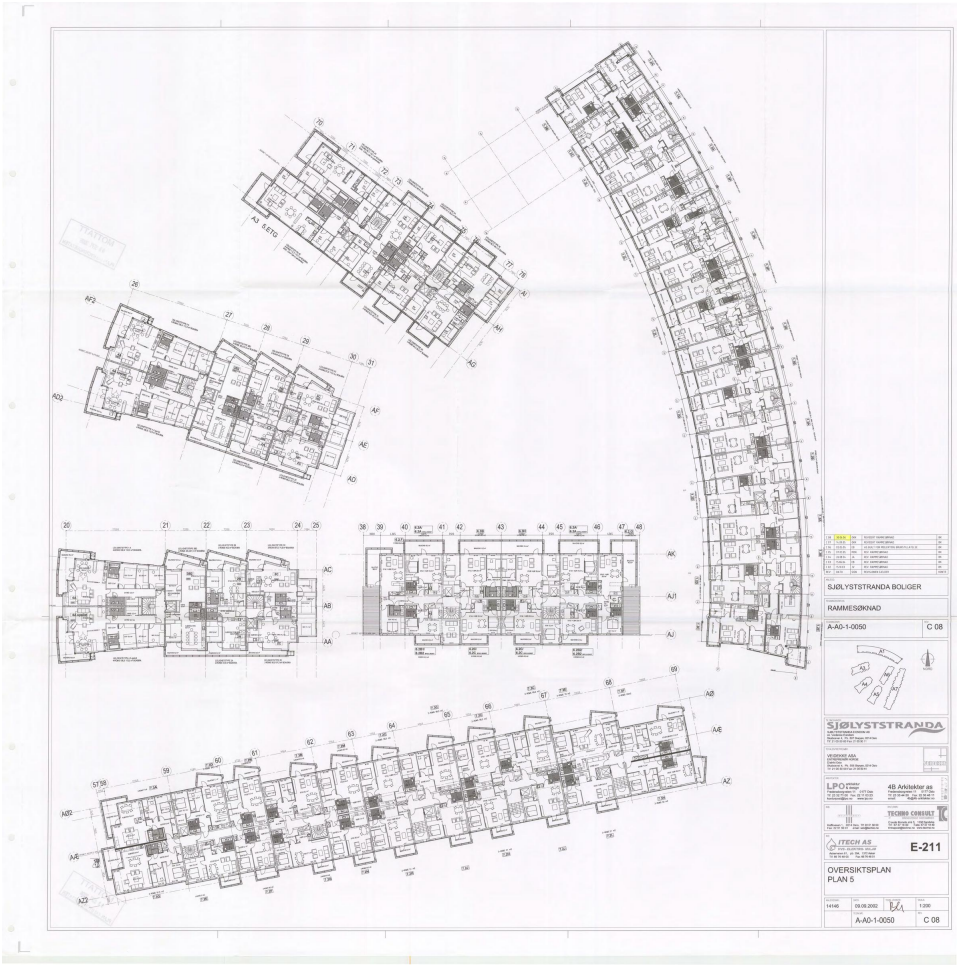
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Sjølyststranda Eiendom c/o Veidekke, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO


SJØLYSTSTRANDA BOLIGER
RAMMESØKNAD
A-A0-1-0050
C 08
SJØLYSTSTRANDA
E-211
OVERSIKTSPLAN
PLAN 5
1:200
A-A0-1-0050
C 08

Se V070306.doc: Endret § 4 i reguleringsbestemmelsen.
Reguleringsbestemmelser for Drammensveien 154, gnr. 3 bnr. 417, 621 m. flere - Sjølyststranda

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på hovedkart merket med tegn. nr. VIP 2001-011 datert 02.05.2001, revidert 19.11.2001 og delkart merket med tegn. nr. VIP 2001-031 datert 19.11.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- Byggeområder
- **Felt A1 :** Byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage, idrett og kultur)
- **Felt A2 :** Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
- **Felt B1 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell, bevertning og offentlig bygning (jernbanestasjon)
- **Felt B2 :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt B3 :** Byggeområde for forretning, kontor og bevertning (under lokk)
- **Felt C :** Byggeområde for forretning, kontor, hotell og bevertning
- **Felt D :** Byggeområde for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, undervisning og idrett)

- Offentlige trafikkområder
- **Felt B3 :** Jernbane
- **Felt T1, T3 :** Vei
- **Felt T4 :** Holdeplass for taxi
- **Felt T5 :** Vei under lokk
- **Felt T6, T7, T8 :** Gangvei, plass
- Gang-/ sykkelvei
- Annet veiareal

- Friområder
- Park

- Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

§ 3. Fellesbestemmelser
a) Hvert av feltene kan ha maks. forretningsareal T-BRA= 2.000 kvadratmeter. Totalt forretningsareal innen planområdet skal imidlertid ikke overstige T-BRA= 5.000 kvadratmeter. Forretninger tillates bare innpasset i 1. etasje med inngang og fasade mot gate og / eller plass.
b) Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjer og innenfor byggegrenser som vist på plankartet. For feltene A1 og A2 gjelder viste byggelinjer og byggegrenser fra og med lokk over første etasje.
c) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyder som angitt med cotehøyder på plankartet. Rekkverk for takterrasser regnes inklusivt i gesimshøyden.
d) Alle arkader skal ha minimumshøyde på 3,5 meter.
Boligområder skal ha minimum 25 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. leilighet, med støybelastning mindre enn 60 dbA. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger. Areal på bakkeplan med fri høyde mindre enn 3,0 meter regnes ikke med i uteoppholdarealet.
Minsteavstand mellom frittstående bygninger skal være 12 meter der annet ikke er bestemt.
Areal for etasjer under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.
Overdekte balkonger samt balkonger som er innglasset på grunn av støynivå skal ikke regnes med i T-BRA.
Teoretiske plan i lysgårder skal ikke medregnes i T-BRA.

§ 4. Utnyttelse
a) Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige:
- **Felt A1: T-BRA= 44.800 kvadratmeter, herav 12.000 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan.**
- **Felt A2: T-BRA= 20.000 kvadratmeter, herav 6.700 kvadratmeter mellom cote 2 og overliggende nytt bakkeplan..**
- **Felt B1: T-BRA= 12.200 kvadratmeter**

- **Felt B2: T-BRA= 6.700 kvadratmeter**
- **Felt B3: T-BRA= 900 kvadratmeter**
- **Felt C: T-BRA= 6.000 kvadratmeter**
- **Felt D: T-BRA= 35.000 kvadratmeter**

§ 5. Felt A1 og A2
5.1 Generelt
a) Byggegrense for lokk over 1. etasje følger formålsgrensene.
b) Bebyggelse tillates ført under regulerte gangveier (se også Rekkefølgebestemmelsene §16.f).
c) **Arealer på bakkenivå mot felt T3, Messeveien og felt T8, Østre torg regnes som en del av byggeområde i 12 meters dybde inn fra fasadeliv.**
d) **Gavler skal ha en utforming som medfører en slank vertikalitet.**
e) **Mot Messeveien (felt T3) tillates balkonger og karnapper fra og med 3. etasje strukket inntil 1 meter ut over byggelinje.**
f) **Over regulert offentlig gang- og sykkelvei tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen, dersom fri høyde under utstikkende bygningselementer er min.3,5m.**
g) **Over øvrig feltinterne arealer tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over byggegrensen.**
h) **På lokket over 1. etasje kan det innpasses barnehage, med tilhørende avgrenset uteareal.**
i) **Takoppbygg tillates ikke utover nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**
j) **I felt T5 skal eksisterende E18 overbygges som en del av byggeområdene, offentlig gang- og sykkelvei og offentlig friområde. Endelig plassering og avgrensning av dette lokket og utforming av tunnelåpningene tillates justert i forbindelse med detaljplanlegging og søknad om rammetillatelse.**
k) **Areal under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**
l) **I felt A1/A2 tillates en atkomst fra Messeveien (felt T3) for betjening av arealer på bakkenivå samt parkering i underjordiske etasjer. Atkomst til kjeller i felt B1 - 3 skal være fra felt A1/A2.**
5.2 Felt A1
a) **I felt A1 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot Messeveien (felt T3). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) **I 1. etasje mot vest kan det dessuten tillates innpasset inntil T-BRA 1.400 kvadratmeter til allmennyttig formål - idrett / fritidsaktiviteter med fasade mot felt T7.**
c) Bebyggelsen lengst øst på felt A1 (mot Felt A2) skal utformes med min. 2 passasjer på tvers av bygningsvolumet som vist på kartet. Passasjen mot østre torg (felt T8) skal ha en bredde på minst 12 meter og henvende seg mot denne, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 16 meter. Den andre passasjen skal ha en bredde på minst 8 meter og henvende seg mot passasjen gjennom felt A2, gavlen på en side skal ha en maksimal gesimshøyde på cote + 22,0 fram til en bredde på passasjen som utgjør minst 12 meter. Fasadebreddene på disse høydebegrensede volumene skal utgjør inntil 60% av gavlen den ligger mot. Endelig plassering av passasjene bestemmes gjennom situasjonskart / utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
d) For bygning mot Messeveien (felt T3) i nord skal areal over cote +27,0 trekkes tilbake minst 1,0 meter som vist på plankartet. Areal over cote +29,5 må underdeles i min. 3 bygningsavsnitt og totalt ikke utgjøre mer enn 60% av arealet på cote +27,0 .
e) For bygning mot nord skal fasade mot felt T7 tilbaketrekkes minst 1 meter over cote +27,0. Areal som på kartet er angitt med cote +29,5 skal maksimalt utgjøre 70% av underliggende areal.
f) De to øvre etasjene i bygninger med maksimal gesimshøyde på cote +36,5 skal hver for seg utgjøre maksimalt 70% av etasje med gesimshøyde cote +32,5.
g) Mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake minimum 2 meter fra byggelinje.
5.3 Felt A2
a) **I felt A2 skal forretninger, bevertning eller annen strøkstjenlig virksomhet lokaliseres i 1. etasje mot østre torg (felt T8). Det kan også innpasses fellesanlegg for boligene.**
b) Bebyggelsen på felt A2 skal utformes med minst 1 passasje på tvers av bygningsvolumet for å sikre visuell kontakt mellom uterommene i feltene A2 og A1 som vist på kartet. Passasjen skal være min. 3 etasjer høy og 6 meter bred.
c) Etasje med gesimshøyde på maksimalt cote +34,0 skal tilbaketrekkes minimum 1 meter fra fasadeliv og utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje.
d) Søndre del med gesimshøyde på maksimalt cote + 36,5 skal maksimalt utgjøre 70% av arealet av underliggende etasje.

§ 6. Felt B1, B2 og B3

6.1 Generelt.

a) Bebyggelse og formålsgrense faller sammen for felt B1 og B2. Bebyggelse i felt B1 og B2 kan ikke ha utspring på fasade som overskrider formålsgrensen mot jernbanen.

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **Avkjørsel til kjeller skal være fra felt A1/A2 (se også rekkefølgebestemmelsene §16.f).**

d) **Mot Vestre torg (felt T6) og Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor byggelinje / ytre fasadeliv. Arealet under tilbaketrukket 1. etasje skal opparbeides som en utvidelse av tilliggende fortau.**

6.2 Felt B1.

a) **I felt B1 skal det etableres inngang til Skøyen stasjon fra felt T6 og fra Messeveien (felt T3) samt nødvendige arealer for drift av stasjon tilknyttet stasjonsinngangen i 1. etasje. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal disse arealene og den funksjonelle sammenheng mellom disse vurderes spesielt mot Jernbaneverkets behov. I øvrige arealer i 1. etasje mot gate og plass (feltene T3, T4 og T6) tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet.**

b) Det innpasses høyhus med maks. 12 etasjer (gesimshøyde c.+46,0 på inntil 500 kvadratmeter grunnflate over areal som på kartet er angitt med gesimshøyde cote +29,0.).

c) **Høyhuset skal utformes med hensyn på å markere kollektivknutepunktet og sentrum i bydelen. Høyhuset skal ha fasade mot og direkte inngang fra Vestre torg (felt T6).**

d) Det høye bygningsvolumet skal gis en slank monolittisk form, men med lette fasader med mye glass. Solavskjermings- og vinduspussesystem må utformes på en måte som sikrer fasaden transparens.

e) Høyhuset skal gis en volumutforming som bidrar til å redusere ugunstige vindforhold på bakken.

f) Mot felt T4 kan det ved inngangen til stasjonen og ved adkomst til høyhuset tillates oppført overdekninger/ takkonstruksjoner for fotgjengere.

6.3 Felt B2.

a) **I felt B2 tillates forretninger, bevertning, hotell eller annen strøkstjenlig virksomhet i 1. etasje mot Messeveien (felt T3).**

b) På bakgrunn av støyanalyse i forbindelse med Skøyen stasjon for feltene A1 og A2 kan det etableres en støyskjerm mot felt B3 som overstiger regulert gesimshøyde. Denne nye høyden skal brukes til å danne overlys med en helling på minimum 30 grader mellom takflate og høyeste gesims.

6.4 Felt B3.

I felt B3 skal arealene på nivå med jernbanesporene benyttes til trafikkområde - jernbane. Under dette nivået kan det tillates næringsarealer som en utvidelse av arealene i 1. etasje i tilliggende felt B1 og B2, dersom det foreligger avtale mellom tiltakshaver og jerbaneverket. (kfr. rekkefølge-bestemmelsene §16.d).

§ 7. Felt C

a) **I felt C mot Messeveien (felt T3) skal 1. etasje trekkes tilbake til minimum 2 meter innenfor ytre fasadeliv.**

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal. Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

c) **I felt C tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).**

§ 8. Felt D

a) I felt D tillates en atkomst fra offentlig vei (felt T3).

b) **Det tillates takoppbygg for kommunikasjon og tekniske rom inntil 3,5 meter over o.k. øverste dekke. Over høyeste gesimshøyde tillates bare nødvendig sikkerhetsvolum for heissjakter.**

c) **Arealet for takoppbygg skal maksimalt utgjøre 15% av den aktuelle takflates areal.**

d) **Takoppbygg skal formes og ha materialer og farger som harmonerer med byggets utforming.**

§ 9. Parkering

a) Parkering skal opparbeides under lokk over 1. etasje samt i kjeller i felt A1 og A2, i kjeller i felt B1, B2 og B3, i kjeller i felt C og innenfor bygningsvolumet i felt D etter følgende norm:

Boliger	Min. 1,0 plass pr. leilighet
Forretninger	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Kontorer	Maks. 6 plasser pr 1000 kvadratmeter

Hotell	Maks. 3 plasser pr. 10. rom
Allmennyttige formål/ kultur og idrett	Maks. 10 plasser pr. 1000 kvadratmeter
Undervisning/ konferanse	Maks. 1 plass pr. 15. sitteplass
Kino	0 (henvises til offentlig tilgjengelig parkering)
Studenter/ høgskole	2 pr. 10. ansatt (Ingen plasser for studenter)

b) I tilknytning til parkeringsarealene og utomhusarealene skal det innpasses nødvendig plass for sykkelparkering dimensjonert til 1,5 plasser pr. leilighet. Sykkelparkering på markplan skal vises på utomhusplanen (§7).

§ 10. Offentlige trafikkområder

10.1 Generelt

a) Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til Oslo kommunes retningslinjer etter søknad om rammetillatelse.

10.2 Kjøreveier

a) I felt T3, Messeveien, skal det opparbeides 1,5 meters sykkelfelt på begge sider av veien. Som en del av felt T3 skal det mot felt B2 opparbeides 2 plasser for bevegelseshemmede og 7 plasser for av- og påstigning.

10.3 Gang- og sykkelveier, plasser

a) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides egne opparbeidelsesplaner for hver av de offentlige plassene T4, T6, T7 og T8. Planene skal vise terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk, sykkelparkering og møblering. Planene skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis rammetillatelse.

b) Planen for felt T4 skal vise opparbeidelse av taxiholdeplass med min. 15 oppstillingsplasser. Holdeplassen skal ha innkjøring fra Drammensveien.

c) Planen for felt T6 skal utformes som en del av forplassen til østre inngang på Skøyen stasjon. Arealet skal utformes i sammenheng med trafikkarealet på nordsiden av jernbaneviadukten.

d) Plan for T7 skal vise endelig plassering og utforming av den del av elveløpet som går over plassen. Planen utarbeides sammen med plan for friområdet langs elva.

e) Gangveien mellom A1 og A2 må ha en utforming og bredde som sikrer at den kan fungere som atkomstvei for servicetrafikk til boligene. Plassering og utforming av gangveien tillates justert i forbindelse med utomhusplan for utbygging av disse feltene.

f) Plassering av øvrige gangveier tillates justert i forbindelse med hensyn på terrengtilpasning ved søknad om rammetillatelse for lokket og skal vises på opparbeidelsesplanen for friområde - park, se §11.

§ 11. Friområde - park

a) Alle friområder skal opparbeides parkmessig. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som viser vegetasjon, terrengbehandling og møblering. Denne planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse.

b) Plan for friområdet langs Hoffselva skal også fastsette endelig utforming og avgrensning av elveløpet og må utarbeides sammen med plan for plass T7 (kfr. §10.3.d). Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før det gis rammetillatelse for første byggetiltak (se også Rekkefølge-bestemmelsene § 16.b).

§ 12. Spesialområde – friluftsområde i vassdrag

Det tillates etablert en atkomstbro over elven som fotgjengeratkomst til område D i tillegg til fortau langs Messeveien (felt T3). Endelig utforming og avgrensning kan justeres i forbindelse med opparbeidelsesplanen for friområdet (se §11).

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra Hoffselva.

§ 13. Støyskjerming mot E18

a) For å oppnå marginale støyforhold for uteområdene skal det settes opp støyskjermende konstruksjoner med utgangspunkt i angivelsen på plankartet. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i forbindelse med søknad om rammetillatelse i planer for opparbeiding av friområder eller utomhusplan for boligarealene.

b) Støyskjermende konstruksjoner i området må gis en utforming som samspiller med arkitektur og landskapsrommet oppe på lokket. Nødvendige støyskjermende konstruksjoner på lokket over E18 må

designmessig utformes som avslutning av lokkonstruksjonen og brokarsløsningen mot underliggende veibane.

c) Behov for støyskjermende konstruksjoner skal påvises ved måling i forbindelse med søknad om rammetillatelse for feltene A1 og A2.

§ 14. Miljøhensyn, støy og forurensning

a) **De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy, jernbanestøy, vibrasjoner, luftforurensning skal følges.**

b) **Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til gjeldende retningslinjer**

c) **Viken Energinett kan gjøre gjeldene krav om tilknytning til fjernvarme, i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.**

§ 15. Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av det enkelte felt i henhold til §69 i plan- og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- **Disponering av alle utearealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer**
- **Opparbeiding av alle ubebygde flater som ikke benyttes til trafikkarealer**
- **Høydeforhold, terrengtilslutninger, vegetasjon og belegning**
- **Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner, åpen eller overdekket sykkelparkering**
- **Plassering og utforming av støyskjermer og støyskjermende konstruksjoner**
- **Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier, herunder endelig plassering av gangveier over felt A1 og mellom feltene A1 og A2.**

b) Utomhusplaner for feltene A1 og A2 skal også redegjøre for plassering av de i §5.2c beskrevne passasjer samt hvordan det sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær og beplantning.

c) Planen skal godkjennes av bygningsmyndigheten før rammetillatelse kan gis.

d) Utomhusarealene kan opparbeidet i etapper som skal samsvare med utbyggingens etapper og skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 mnd etter at det er gitt brukstillatelse.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

a) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger utbyggingsavtale og fremdriftsplan for miljølokket. I forbindelse med rammetillatelse må det foreligge en fremdriftsplan som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer og plassdannelser tenkes opparbeidet.**

b) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt A1 eller A2 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T7 og T8 samt gang- og sykkelveier fra Messeveien til Bygdøy som vist på kartet.**

c) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bygging av miljølokk over E18 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Statens veivesen, Oslo.**

d) **Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 og B2 må det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket (bygget) er ivaretatt. Nødvendige sikkerhetsanalyser m.v. som dokumenterer dette skal fremlegges for Jernbaneverket for kontroll og godkjenning.**
Før det gis tillatelse til innpassing av bebyggelse i felt B3 skal det i tillegg til dokumentasjon og godkjenning, som beskrevet for felt B1 og B2, foreligge en undertegnet avtale mellom tiltakshaver og Jernbaneverket Region Øst.

e) **Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B1 før det foreligger en undertegnet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oslo kommune om bygging av felt T4, T6 samt parkeringsareal langs Messeveien som vist på kartet (se også §10.2).**

f) **For private arealer som ligger under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.**

g) **Det skal ikke gis rammetillatelse for lokket over E18 før det foreligger plan godkjent av Samferdselsetaten som viser tilfredsstillende mulighet for å opprettholde gang- og sykkelforbindelsen mellom Frognerkilen og Bestumkilen i anleggsfasene.**

h) **Det skal ikke gis brukstillatelse for tiltak innenfor feltene A1 og A2 før friområde/spesialområde friluftsområde i vassdrag er opparbeidet eller sikret finansielt ved bankgaranti.**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune, ORG.NR: 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

TINGLYST
DAGBOKNR. 2406az
21 JUN 2006
STATENS KARTVERK

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	3	642		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	ideell andel [3]
922167559	Stiftelsen Norges Varemesse		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]
1	B	39		11	B	41		21	B	45		31	B	43	
2	B	49	B	12	B	41	B	22	B	41		32	B	45	
3	B	49	B	13	B	45	B	23	B	41	B	33	B	41	
4	B	84	BG	14	B	32		24	B	45	B	34	B	41	
5	B	61	G	15	B	84	B	25	B	32		35	B	45	B
6	B	40	BG	16	B	43		26	B	84	B	36	B	32	
7	B	40	G	17	B	70	B	27	B	43		37	B	84	B
8	B	60	BG	18	B	69	B	28	B	70	B	38	B	43	
9	B	43	G	19	B	43	B	29	B	69	B	39	B	70	B
10	B	45		20	B	43		30	B	43	B	40	B	69	B
SUM BRØK		510		SUM BRØK		511		SUM BRØK		513		SUM BRØK		513	

SUM BRØK (TELLERE) 4626 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 291092 Tinglyst: 21.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20

Sjølyststranda Hus A6

Begjæring. Eiendommen gnr. /bnr. begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41
Overført sum tellere snr. 1-40= 2047

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	43	B
42	B	43	
43	B	45	
44	B	41	
45	B	41	B
46	B	45	B
47	B	32	
48	B	59	B
49	B	43	
50	B	69	B
51	B	69	B
52	B	43	B
53	B	58	B
54	B	45	
55	B	41	B
56	B	41	B
57	B	45	B
58	B	59	B
59	B	43	
60	B	70	B
61	B	69	B
62	B	43	B
63	B	58	
64	B	45	
65	B	41	B
66	B	41	B
67	B	45	B
68	B	78	B
69	B	51	B
70	B	72	B
71	B	72	B
72	B	50	
73	B	78	B
74	B	78	B
75	B	51	B
76	B	72	B
77	B	72	B
78	B	50	B
79	B	78	B
80	B	111	B
81	N	192	
82	N	157	
Sum tellere s.nr 1-82		4626	

Dato: Partenes underskrifter:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 19/4-06		BJØRN LIND	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
3	642		1-82	**i Oslo kommune**

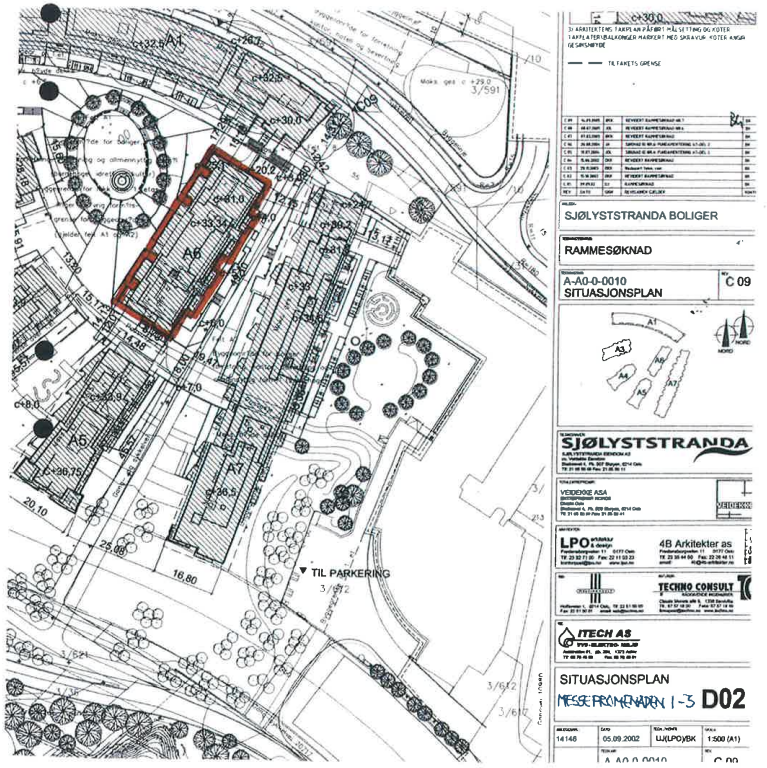
Dato	Underskrift	Stempel
31/5-2006	Bent Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20

VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20

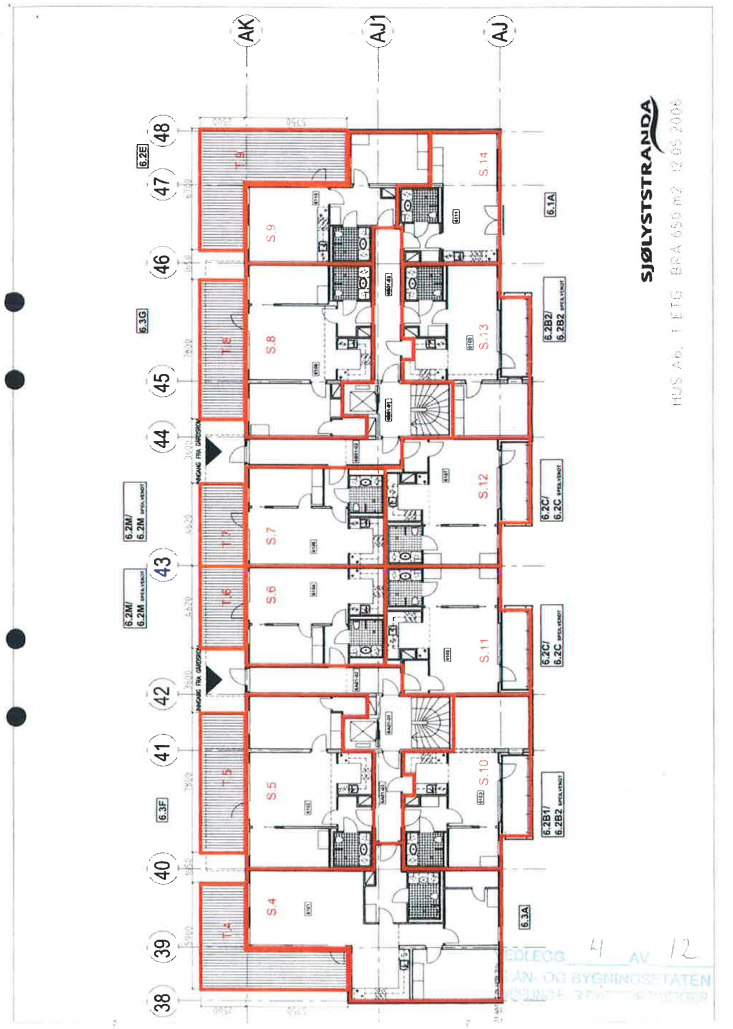


VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

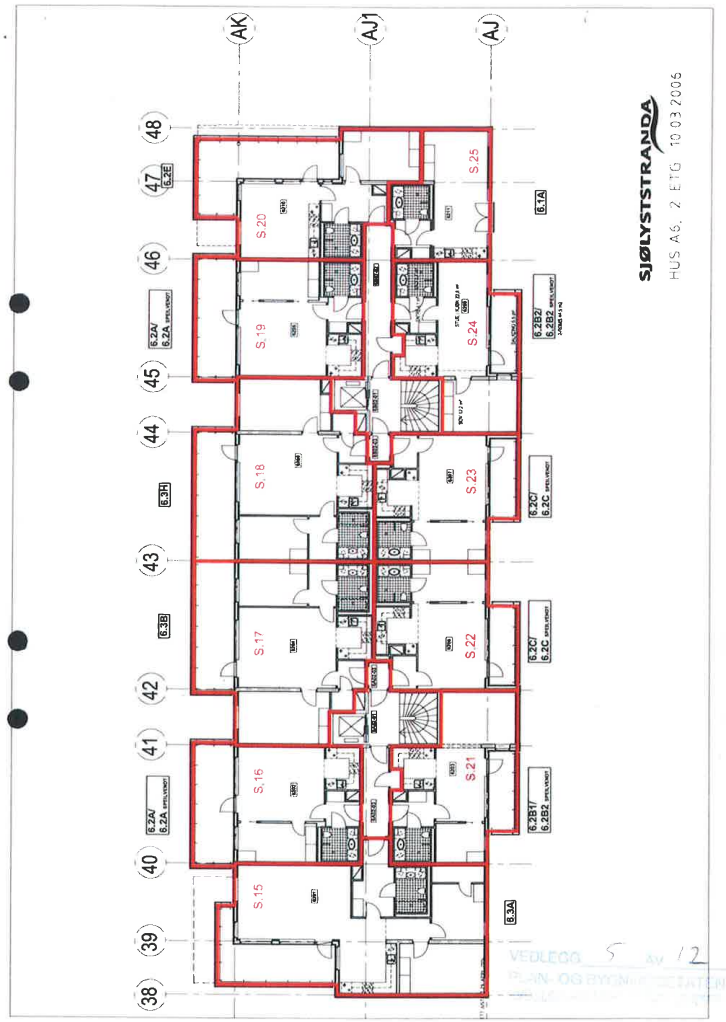
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



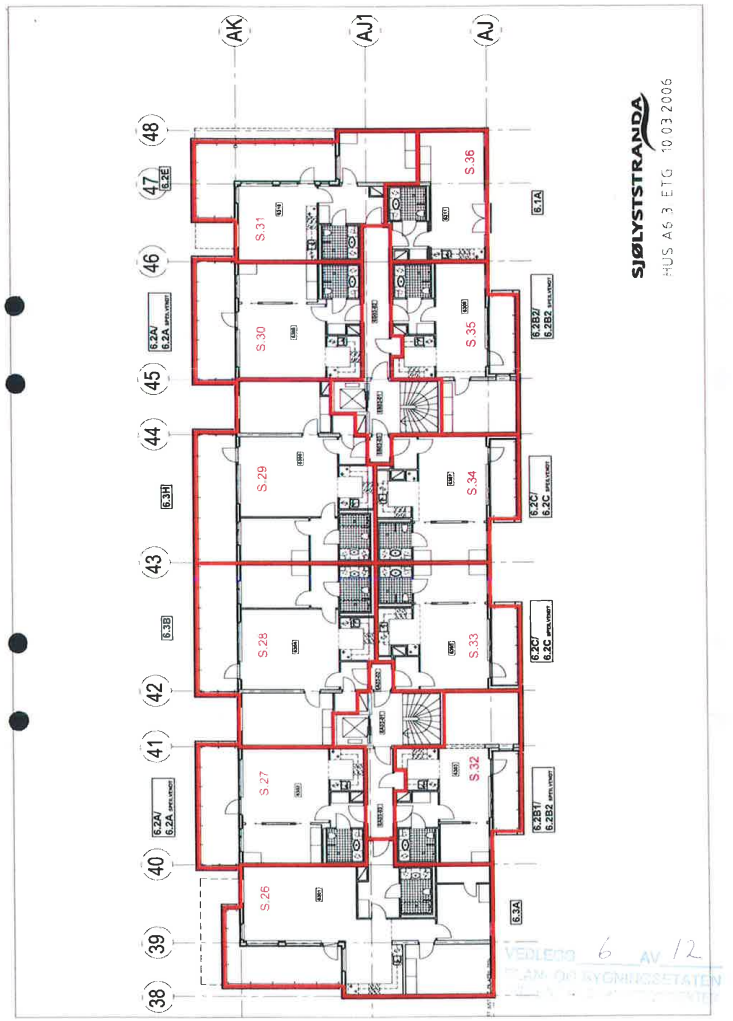
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



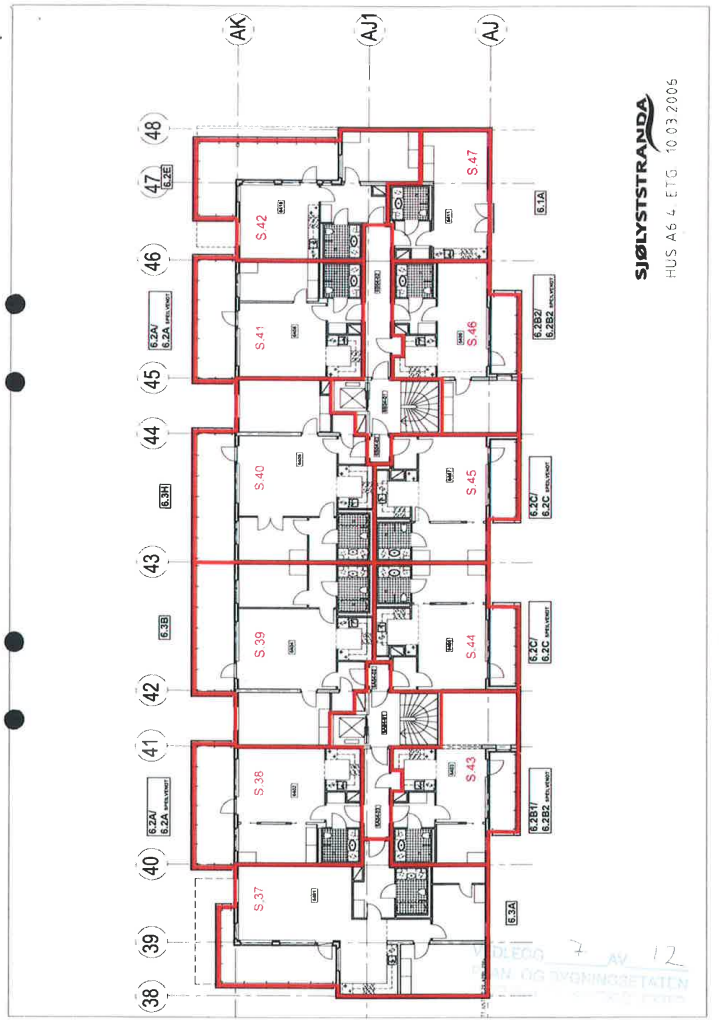
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



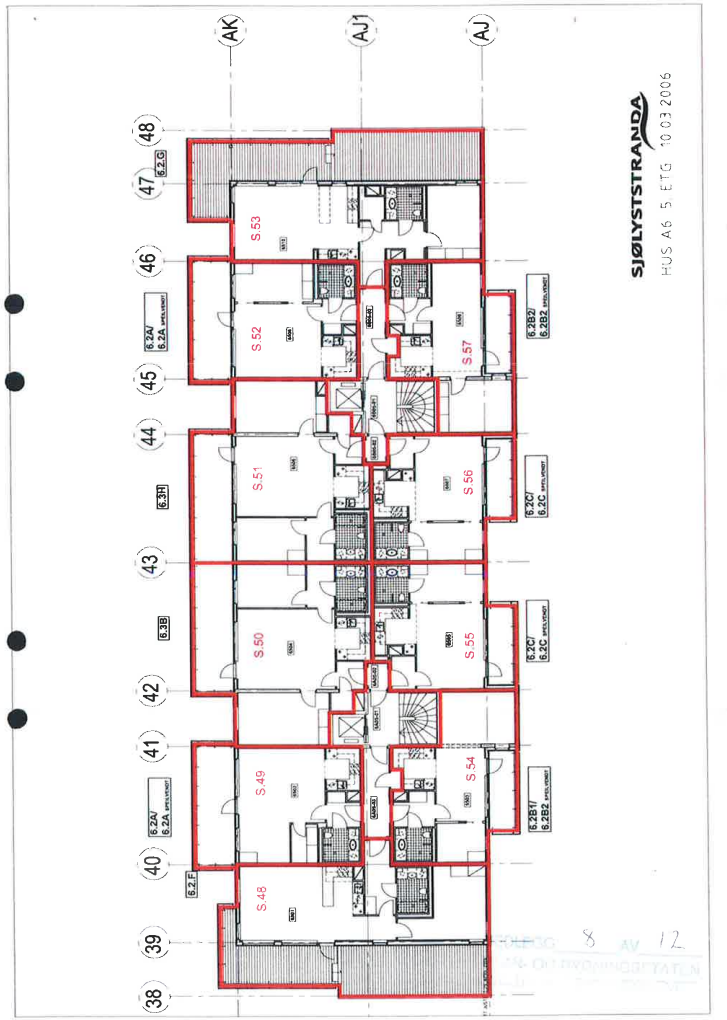
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



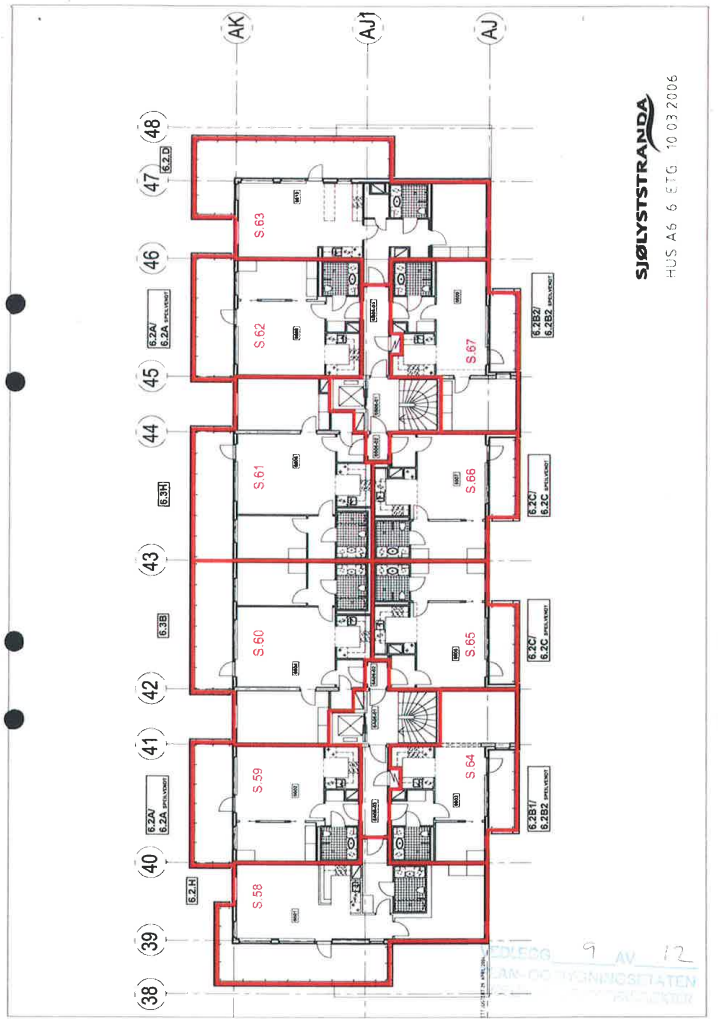
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



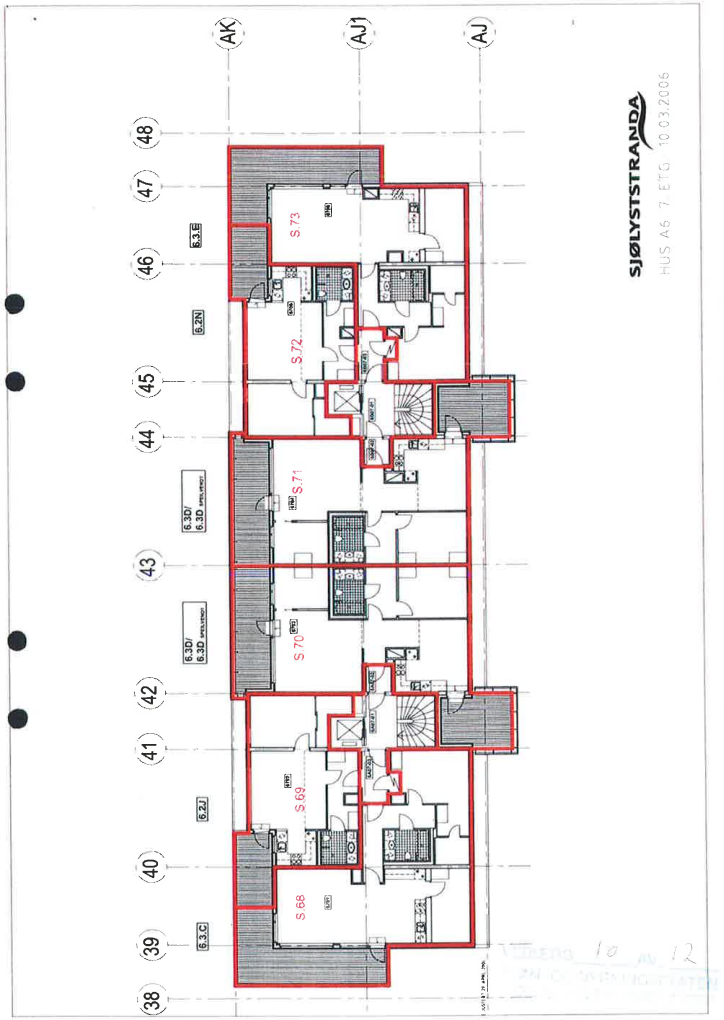
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



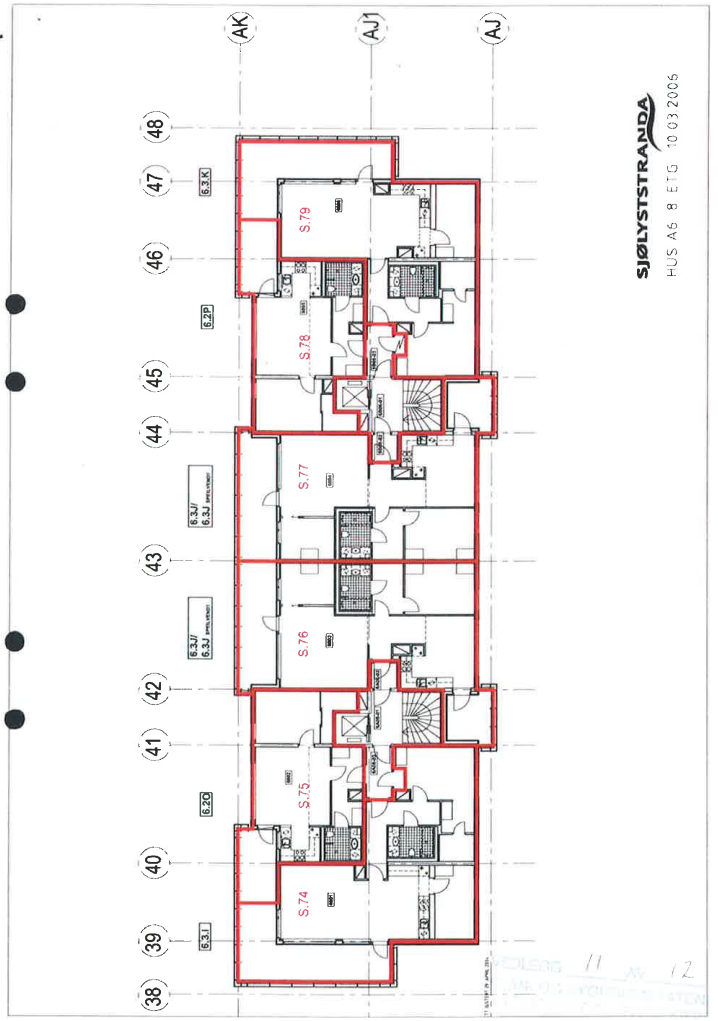
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



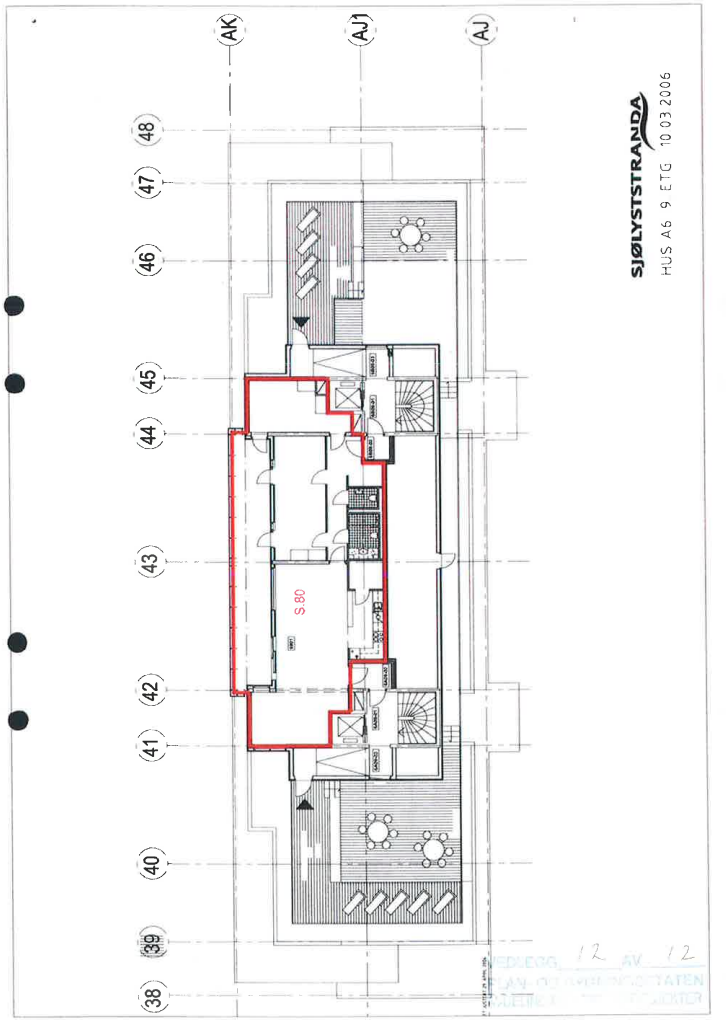
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/291092/200
Uthentet 2024-11-26 13:20



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0763/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Messepromenaden 3 0279 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 642, snr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no