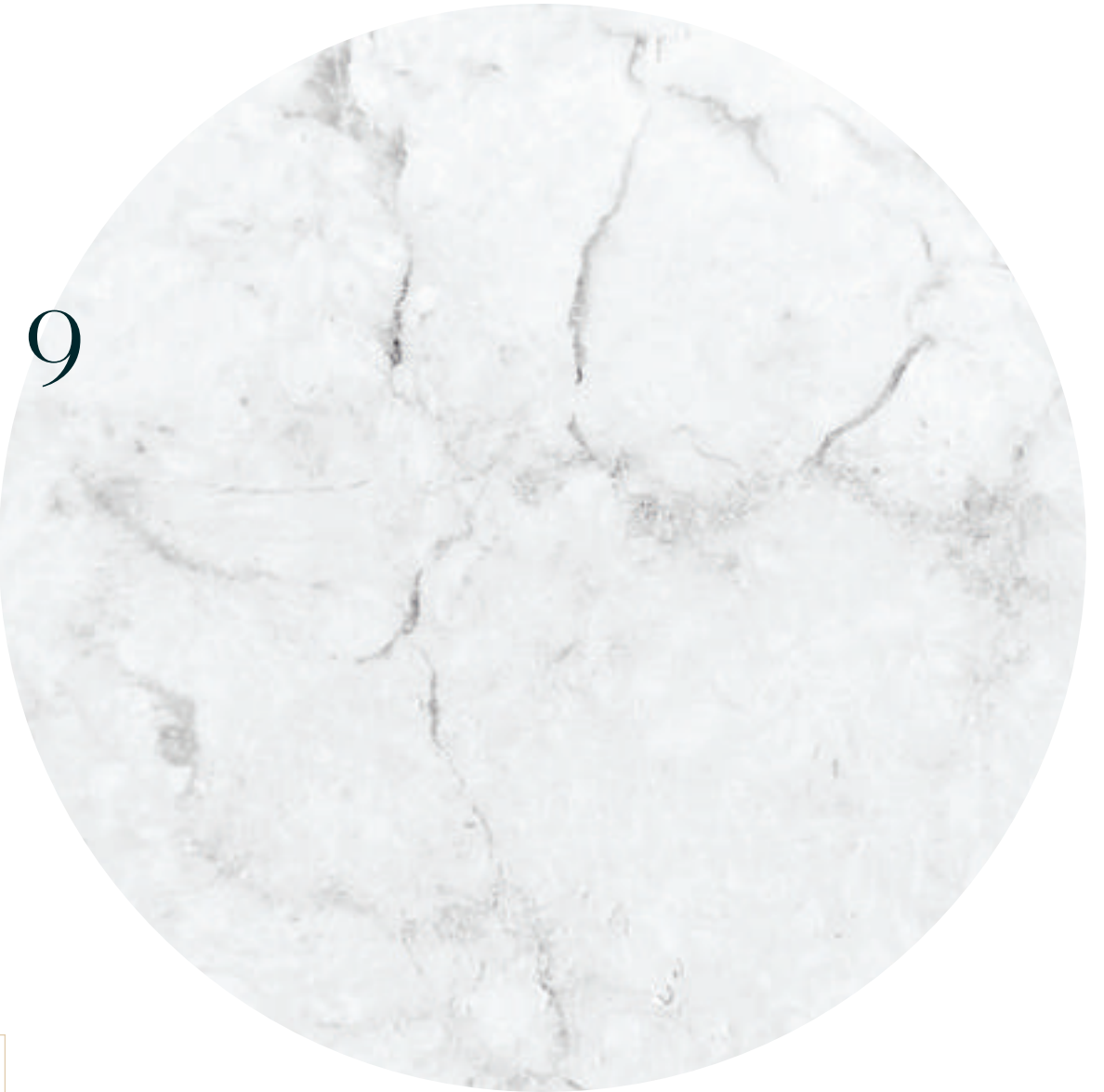


Evens gate 9



Velkommen til

Evens gate 9



Salgsoppgaven produsert 4. april 2025

REKKEHUSLEILIGHET PÅ KAMPEN

Unik "rekkehusleilighet" på 99 kvm gulvflate, i sjarmerende trehusbebyggelse. Solrik, sydvendt balkong og garasjeplass.

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 350,-
Totalpris	8 816 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 634,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler 2	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- EVENS GATE 9
- Presentert av Vilde Nadden

- Sjelden bolig på Kampen med "Townhouse-følelse" og ettertraktede kvaliteter som garasje, peis og stor balkong. Unik nabolagsvibe, tett på sentrum. Denne boligen bør oppleves!

- Boligen er gjennomgående med nydelige lysforhold og arealeffektiv planløsning.

- Gulvflate på 99 kvm med gode oppbevaringsmuligheter
- Gjennomgående lys
- Sydvendt balkong med "grønn" utsikt og lite innsyn
- Lys og romslig stue med peisovn
- Stilrent HTH-kjøkken fra 2011/2019
- Flislagt bad med badekar og opplegg for vaskemaskin
- Innholdsrik loftsetasje med blant annet loftsstue og soverom
- Svalgang ved inngangsparti
- Trehusbebyggelse fra 1992
- Garasjeplass medfølger
- Kabel-TV/bredbånd og varmtvann inkl.
- Kort vei til skole, barnehager og Jordal

Arealer og innhold

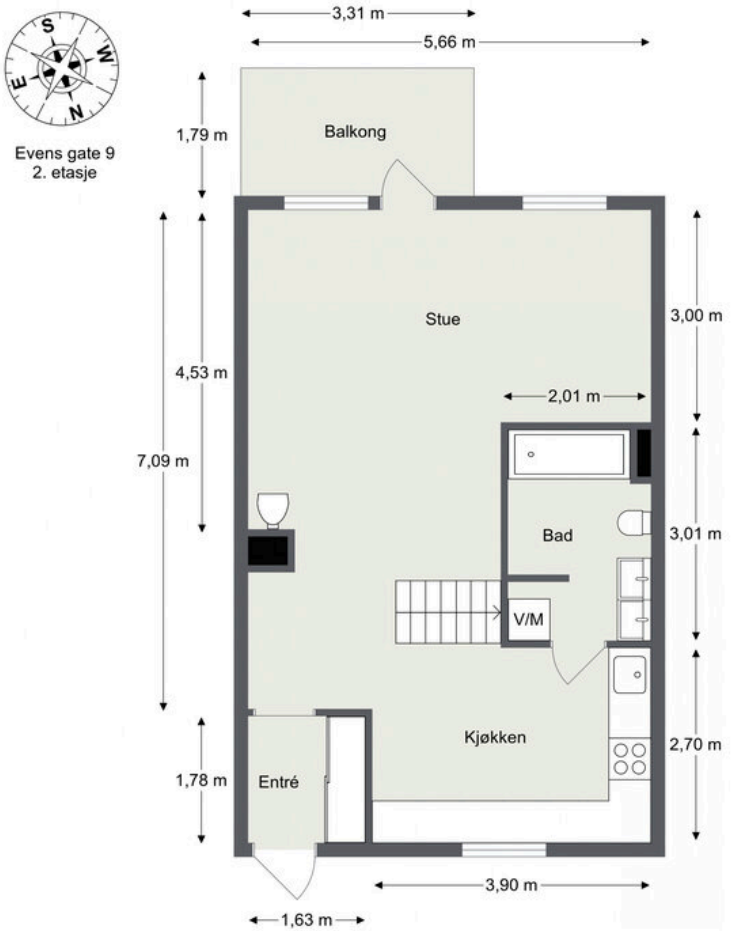
BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. 2. etasje: Stue, kjøkken, bad og vindfang - 51 kvm.
3. etasje: Stue, gang og soverom - 25 kvm. Gulvareal 3. etasje er 50 kvm. Rommet til høyre for trappen med lavest takhøyde er ikke i sin helhet målbart pga lav takhøyde.
Total BRA: 76 kvm.

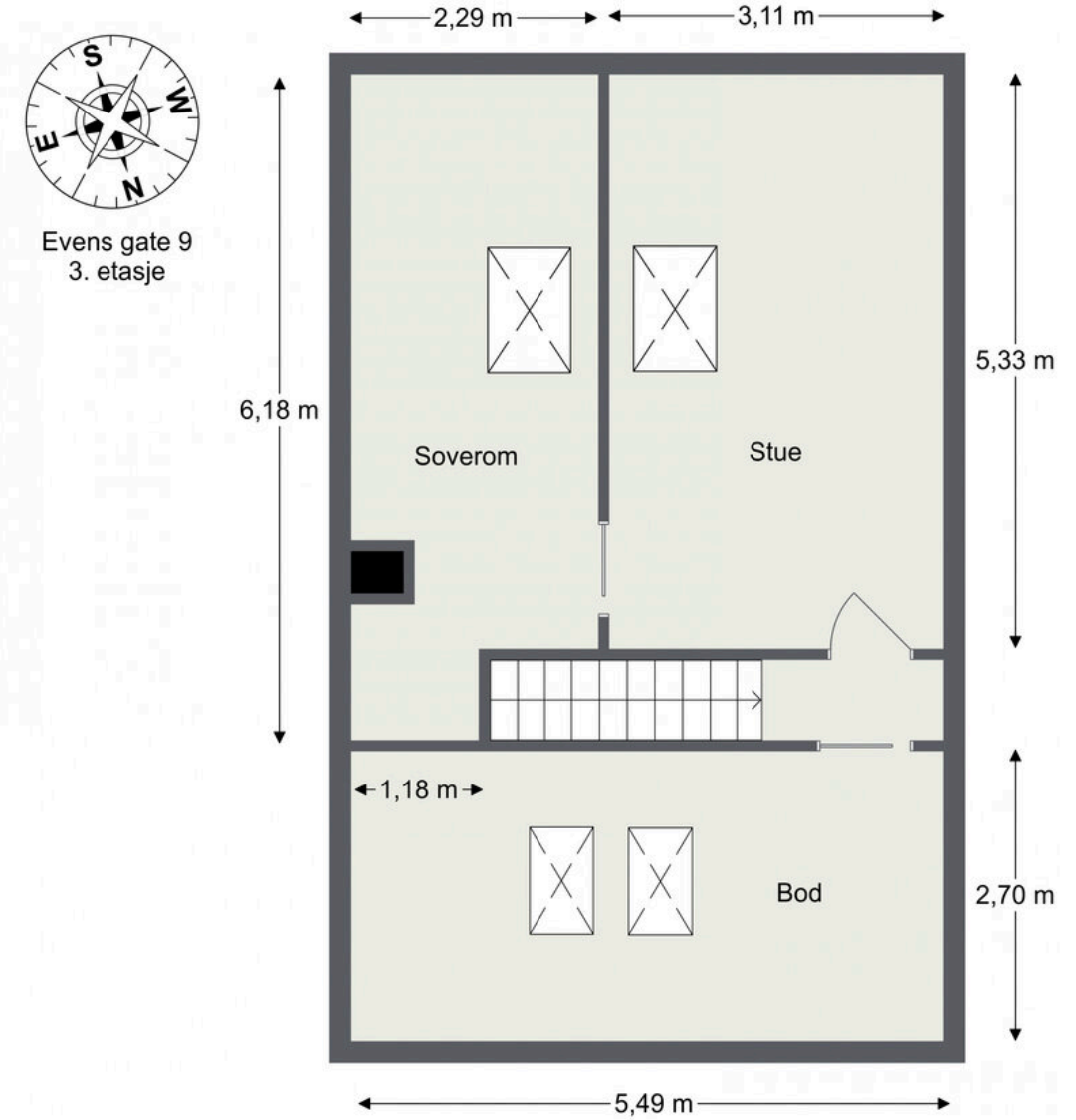
Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

3. etasje:
TBA: 6 kvm. Balkong.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet



























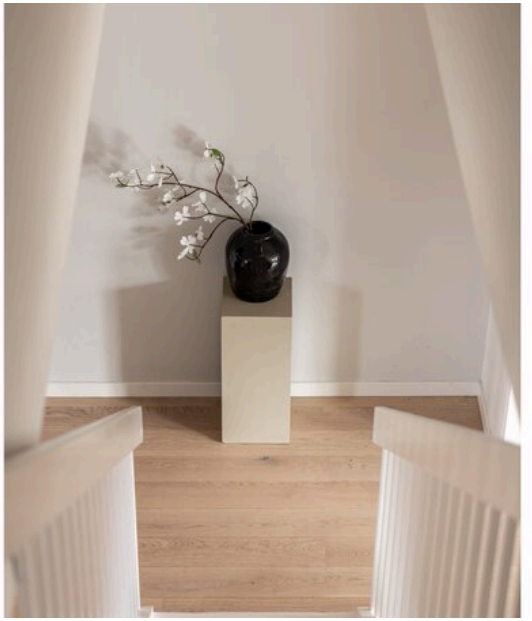
















Informasjon

Evens gate 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0047/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Evens gate 9, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 113, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Paul Thomas Bond
Dagny Ås Hovind

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 829 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1992

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. 2. etasje: Stue, kjøkken, bad og vindfang - 51 kvm.
3. etasje: Stue, gang og soverom - 25 kvm. Gulvareal 3. etasje er 50 kvm. Rommet til høyre for trappen med lavest takhøyde er ikke i sin helhet målbart pga lav

takhøyde.
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

3. etasje:
TBA: 6 kvm. Balkong.

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:
GUA 3.etg: 49 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde. Rommet til høyre for trappen med lavest takhøyde er ikke i sin helhet målbart pga lav takhøyde. Deler av stue/soverom er ikke målbart pga lav takhøyde.

Nevnte rom, som ikke er målbart, er ikke medtatt i oppstillingen av rommene for BRA-i og vil omtales i rapporten som bod.

Øvrige rom i 3.etasje er godkjent til "opphold" og definereres etter bruken på befaringsdatoen som var soverom og stue.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen fra tidlig om morgenen til ca. 19/19:30 på midtsommeren. Balkongen med utgang fra stuen er sydvendt. I tillegg har man en behagelig svalgang med plass til utemøbler. Her har man sol tidlig på morgenen.

Innhold

Sjelden bolig på Kampen med "Townhouse-følelse" med garasje, peis og stor balkong. Unik nabolagsvibe så tett på sentrum.
Gjennomgående leilighet beliggende over 2 plan, i byggets 2.- og loftetasje.
Adkomst til leiligheten via felles utvendig trapp.

2. etasje består av: Stue, kjøkken, bad og vindfang. Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 6 kvm.
Loftsetasje består av: Stue, gang og soverom. Bod: Rommet til høyre for trappen med lavest takhøyde er ikke i sin helhet målbart pga. lav takhøyde. Deler av stue/soverom er ikke målbart pga lav takhøyde. Nevnte rom, som ikke er målbart, er ikke medtatt i oppstillingen av rommene for BRA-i og vil omtales i rapporten som bod.

Leiligheten disponerer én kjellerbod (nr. 12) på ca. 4,4 kvm i garasjeanlegget, samt og én garasjeplass (nr. 2) i felles garasjekjeller.

Sameiet har felles boder for sykkelparkering, barnevogner etc.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten har en praktisk yttergang med skyvedørsgarderobe og skoskap. Plass til å henge fra seg jakker på knagger i skap. Adkomst til boligen fra svalgang. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje. Det er ikke porttelefon da man kan gå direkte til inngangsdør og ringe på. Det er også gode lagringsmuligheter under trappen som går opp til loftsetasje, i tillegg har man en ekstern bod. Sikringsskapet er i garderoben i gangen.

STUE

Utrolig lys og hyggelig stue med store vindusflater og adkomst til balkong som gjør rommet ekstra lyst og luftig. I stuen er det god plass til blant annet sofagruppe, TV-seksjon, hyller og annet ønsket møblement. Det er også plass til stort spisebord, med rom for å invitere venner og familie til hyggelige lag! Peisovnen er plassert sentralt i rommet, og gir lun og god varme. Delvis åpen løsning mot kjøkkenet som ligger i andre enden av rommet.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til den herlige, sydvendte balkongen som er på ca. 6 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og planter (elektrisk grill og gassgrill er tillatt). På balkongen er det lite innsyn og hyggelig utsikt mot "100-meter skogen" som blir grønn og fin på sommerhalvåret. Gode solforhold store deler av dagen. Gulvflater belagt med terrassebord og rekkverk av treverk. Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.

KJØKKEN
Stilren kjøkkeninnredning med benkeskap fra 2011, og som er oppgradert i 2019 med nye overskap og nye fronter (fra HTH), samt ny benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenarmaturer fra IKEA i 2019. Hvite, glatte fronter og treplate over benkeplate av laminat. God skap- og benkeplass. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Belysning under overskap, samt stikkontakt på vegg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer; nedsenket induksjonstopp, skapmontert ventilator fra Villavent med belysning og mekanisk ventilasjon, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt kjøleskap med frysedel fra Electrolux. Følgende hvitevarer er nye i 2019; mikrobølgeovn, stekeovn, kombiskap, (kjøleskap med fryser), samt ventilator, hette og motor fra villavent. Opplysning hentet fra forrige salgsoppgave.

BAD
Leiligheten har et romslig bad som ligger i "hovedetasjen" - Praktisk når man har gjester på besøk. Badet ble pusset opp i 2009 i følge tidligere prospekt og har flislagte vegger og slett himling. Fliser på gulv med gulvvarme. Badet består av badekar, dobbeltservant med underskap og toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via felles vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Tidligere prospekt opplyser at badet ble pusset opp i 2009, men ukjent i hvilken omfang. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, ved badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

3. ETASJE
Trapp opp fra hovedetasjen og opp til loftsetasjen.

LOFTSSTUE
Lys og hyggelig loftsstue med mange innredningsmuligheter - perfekt som en TV-stue, eller leke- og hobbyrom for barna. Her er det fin plass til sofa og TV, samt hyller, eller annet ønsket møblement. Takvindu som gir et fint lysinnfall til rommet. Dersom man har behov for et ekstra soverom kan man for eksempel lage en mellomgang i loftstuen slik at man får to soverom, istedenfor loftstue med inngang til hovedsoverom.

HOVEDSOVEROM
Pent soverom med god plass til dobbeltseng. Vegghengte nattbord og hyller som også fungerer som et dekorativt element. Skyvedører langs knevegger hvor det er gode lagringsmuligheter.

BOD - Selger har benyttet dette rommet som gjesterom og kontor.
Dette rommet er i følge original tegning en bod. Men når eier kjøpte det var det benyttes som barnerom. Selger har synes rommet har passet ypperlig til

gjesteværelse eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Denne tinglyses på eget skjøte i med Gnr. 231, Bnr. 113, Seksjonsnr. 1, og ideell andel 1/12. Det betales kr 440,-/mnd i felleskostnader for plassen (inkludert i oppgitte felleskostnader).

Det er lagt opp infrastruktur for lading av el-bil i garasjen, men det er er ikke montert ladeboks på plassen pt. Evt. montering, vedlikehold og forbruk dekkes av eier av plassen.

Ved separat salg av garasjeplass har eiere av boligseksjoner i Evensgate 3-11, eller sameiet Evensgate 3-11 ved styret, forkjøpsrett til samme pris som selger kan oppnå ved salg utenfor sameiet. Styret skal innen 14 dager etter mottatt varsel, kunngjøre salget internt, og eventuelle sameiere som er interessert i kjøp må innen 14 dager etter kunngjøringen skriftlig melde sin interesse til styret. Ved flere interesserte skal den sameier med lengst ansiennitet og som ikke allerede har garasjeplass, tilbys kjøp først.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Se nærmere bestemmelser om garasje i sameiets vedtekter.

Modernisering og påkostninger

2009: Oppgradert bad.
2011: Kjøkkeninnredning.
2019: Kjøkkeninnredningen ble oppgradert med blant annet nye fronter, benkeplater og overskap.
2020: Ny pipehatt og beslag rundt skorsteinen.
2020/2021: Nytt skjult/åpent el-anlegg i 2.etg.
2021: Nye varmtvannsberedere i sameiet(i garasje).
2022: El-tilsyn med påfølgende utbedring av avvik og nytt sikringsskap.
2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør.
2024: Fasaden ble vedlikeholdt.
2024: Vinduene i boden(mot Evens gate) ble skiftet ut.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør AS rehabiliterte i 2024 fasaden på hele bygget, herunder maling og skiftet ut brukne taksteiner. Da Front Entreprenør høytrykksspylte taket fikk vi en mindre lekkasje ved takvinduene i rommet mot Evens gate. Oslo Entreprenørservice AS utbedret og installerte nye takvinduer (2024).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør AS la tettemembran

over garasje/ under markterrassene i første etasje i 2024, ifbm. fasaderehabiliteringen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS fulgte opp et avvik fra el-kontroll, utbedret en jordfeilbryter og skiftet innmat i sikringsskapet i 2023. Kampen Installasjon AS hhv. monterte og flyttet to lamper i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Februar 2022.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp infrastruktur for dette i garasjen. Andre eiere av garasjeplass har fått dette montert.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Svar: Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Nei. Arbeid som er utført: En tidligere eier har satt inn takvinduer i det vi nå benytter som gjesterom/kontor. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og tiltaket har ikke ferdigattest. Viser til salgsoppgave for mer informasjon.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Power Clean renset ventilasjonskanalene i leilighetene i mai 2023. Det foreligger tilstandsrapport etter arbeidene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om følgende: Utbedring av lekkasje gjennom pipe, ny pipehatt utført av Tak og blikkarbeider i februar 2020, og nytt blekk rundt pipe mot tak av Karlsen og Nordseth AS vår 2020. Skjult og åpent elektrisk anlegg og stikkontakter i 2. etasje i september 2020 og oktober 2021, av Pluggen Elektro AS. Felles varmtvannsberedere i Sameiet ble byttet sommer 2021 av Vangsøy rørteknikk. Tidligere huseier har satt opp vegg mellom rommene i 2. etasje. Ingen bærende konstruksjon ble endret. Tidligere eier opplyste å ha bildedokumentasjon av reisverk og prosess (men vi besitter ikke dette).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Det er to riper/ sprekk i gulvfliser på bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Som beskrevet ble det utbedret en pipelekkasje i 2020 under tidligere eier.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Svar: Nei. Eventuell kommentar: Se spørsmål 14.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Tidligere eier opplyste om en gammel fuktskade i garasjeanlegg. Sameiet fikk sommeren 2024 lagt

tettemembran mellom markterrasser og taket på garasjen for å forhindre fuktinnsig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Svar: Ja. Beskriv: El-kontroll avdekket ett avvik i form av en ujordet sikring. Avviket ble rettet og det foreligger samsvarserklæring.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Tidligere eier opplyste å ha opplevd tett sluk 1 gang, som ble renset. Vi har også opplevd dette 1 gang, som ble renset. Vi har ikke hatt problemer med dette siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Nei. Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: OBOS Prosjekt gjennomførte tilstandsrapport og utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget i 2021 (under tidligere eiers eie).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved salg til oss i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Svar: Ja. Beskriv: En tidligere eier har satt inn takvinduer i det vi i dag benytter som gjesterom/kontor. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og tiltaket har ikke ferdigattest. Se salgsoppgaven for mer informasjon.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Sameiet har begjært tvangssalg av en eierseksjon. Viser til Styret for mer informasjon om status i saken.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Svar: Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Ja
Beskriv: Ytterdørene skal etter vedlikeholdsplanen skiftes i 2025. Økning i fellesutgiftene eller innbetaling kan ikke utelukkes.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Lavblokker med leiligheter over 1 og 2 plan.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mulige innslag av stål.
- Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.
- Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
- Fasaden er kledd med panel.
- Taket er bygget opp av taksperrer og antatt tekket med takstein.

- Pipeløp av elementer.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2022. Takvinduer med 3-lags glass, men uten synlig datostempling. Hjemmelshaver
opplyser at vinduene mot Evens gate ble skiftet ut i 2024.
- Inngangsdør fra byggeåret med glassfelt og uten synlig brannklassifisering. Hjemmelshaver opplyser at ytterdøren er planlagt å bli skiftet ut ila 2025.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2022.
- Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen og har enkelte bemerkninger vedrørende mindre sprekkdannelser
og økt slitasje i vindfanget. Trappeløpet har mindre bemerkninger på rekkverkshøyde og lysåpningen mellom balustrene i rekkverket.
Badet ble pusset opp i 2009 i følge tidligere salgsoppgave, men sluket er eldre og må forventes å være originalt. Det foreligger ingen
dokumentasjon på utførelsen av badet og det er ukjent i hvilken grad membran, røropplegg etc ble oppgradert. Kjøkkeninnredning fra 2011 og senere oppgradert i 2019. Jevnt over normal slitasje på overflatene. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 2.etg: 2,39 m.
Takhøyde, målt i 3.etg: 0,54 - 3,29 m.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i 2.etasje.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Røykvarsler er montert.

EL-ANLEGG
Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider på befaringsdatoen. Hjemmelshaver opplyser at det har blitt foretatt arbeider de senere årene hvor det foreligger en samsvarserklæring og at et en el-kontroll ble foretatt i 2022. Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs på 40 amp og strømmåleren er plassert i et felles strømskap i garasjen. Delvis synlig og skjult anlegg i boligen. Henviser til egenerklæringsskjemaet for utfyllende informasjon.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk med ventiler på badet og på kjøkkenet(ventilator). Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i takvinduene, disse bør stå i en åpen stilling slik at det er en tilstrekkelig tilluft.

VVS
Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør som må forventes å være fra byggeåret. Stoppekranene er montert bak badekaret med adkomst via en inspeksjonsluke ved toalettet. Stoppekranene var harde å vende og er plassert på en trang plass. Dette kan medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å stenge av vannet ved behov.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen. Deler av veggen bak sisternen er ikke tildekket av en membran og overgangen mellom sveisemembranen på gulvet og vegg er ikke overlappet, dette medfører at vann kan renne bak membranen ved en større lekkasje fra sisternen.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Sprekkdannelser ble observert i flere av sementfugene på badets veggflater. Ettersyn anbefales og hvis de øker i omfang så kan det være et symptom på bevegelser eller svakheter i konstruksjonen.
- Bad: Overflate gulv: Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm, dagens krav er minimum 25 mm. Det ble påvist sprekkdannelser i flere av flisene, blant annet foran vaskemaskinen, under servanten, under toalettet og midt på gulvet foran badekaret. Sprekkdannelse i silikonfugen mellom vegg/gulv under servantskapet.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Videre bruk av badekaret anbefales slik at belastningen på membranen er minimal. Sluket er originalt og ble ikke skiftet ut i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og det er ukjent i hvilket omfang badet ble pusset opp.
- Balkonger, verandaer og lignende: Slitasje på overflatene og vedlikehold av terrassebordene anbefales. Er terrassebordene fra byggeåret så har de i teorien passert forventet levetid på 20-25 år.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekranene var harde å vende og er plassert på en trang plass. Dette kan medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å stenge av vannet ved behov. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen. Deler av veggen bak sisternen er ikke tildekket av en membran og overgangen mellom sveisemembranen på gulvet og vegg er ikke overlappet, dette medfører at vann kan renne bak membranen ved en større lekkasje fra sisternen. Kobberrørene har passert forventet levetid og utskiftning anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet. Dokumentasjon på anlegget foreligger ikke.

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
3. etg: Ca 5 mm internt i rommene. 7-8 mm avvik på tverrs av etasjen.
2. etg: ca 8 mm på tverrs av etasjen.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

TG 2 settes da brannplate må monteres i tilstrekkelig avstand foran ildstedet.
Trappen mellom etasjene har tette trinn og rekkverk/håndløpere på begge sidene av trappeløpet.
Åpningen mellom balustrene i rekkverket ble målt til 10,5 cm og er marginalt større enn kravet på 10 cm.
Høyden til rekkverket ble målt til mellom 88-90 cm og er også marginalt lavere enn kravet på 90 cm.
TG 2 settes da åpningene i rekkverket og høyden til rekkverket er marginalt mindre enn kravet på hhv 10 cm og 90 cm.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
- Garderobeskap følger med.

Dette medfølger ikke:
- Lampe i tak i trapp.
- Senger (2 stk).
- Vaskemaskin på bad.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Energimerkingen er fylt ut av tidligere hjemmelshavere. Avvik kan forekomme.

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 blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet.
Vedovn i 2.etasje.

Brannslukningsapparat er utplassert.
Røykvarsler er montert.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
2024: 3936 kr strøm (Tibber) / 4868 kwh. Nettleie (Elvia): 4218 kr Total: 8154 kr. Per kvartal: 2038,5kr

2023: 4940 kr strøm (Tibber) / 4041 kwh. (Nettleie i tillegg).

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 634,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV og bredbånd fra Telia, garasje, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader likt: 2 405,-
Felleskostnader brøk: 2 745,-
Garasjeplass: 484,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 795 009,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 180 034,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

I følge forretningsfører er Kabel TV og bredbånd minimumspakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Evens gate 3-11 , orgnr. 981191471

Om sameiet

- Sameiet består av 21 seksjoner, 20 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
- Boligsameiet Evensgate 3-11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981191471, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Nitchke AS.

Opplysninger fra styreleder den 28.03.2025:
- Det er ikke planlagt økning av felleskostnader, og vii har ingen fellesgjeld.
- Planlagt vedlikehold og oppgraderinger i år er å skifte inngangsdører og gjøre betongundersøkelse i garasjen..
- Kabel TV og bredbånd minimumspakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.
- Årets generalforsamling avholdes digitalt 6-9 april, se innkalling.
- Garasjeplass kan selges separat. Om de selges til eksterne har boligeiere forkjøpsrett jfr. vedtektene. Garasjeplassen skal tinglyses, ikke overføres.

Status vedlikeholdsplan:
- Verandadører og vinduer skiftet høsten 2022.
- Fasaden oppgradert sommeren 2024. Fasadevedlikeholdet som ble utført i 2024 besto av følgende:
- Bytte av råtten veggbekledning

- Spyling av taket og bytte av ødelagte taksteiner
- Maling av vegger og svalganger 2 strøk
- Sliping og beising av gulvene på svalgangene
- Sliping, legging av et lag "mørtel" og maling 2 strøk på grunnmur
- Legging av membran under markterrasser over garasjen
- Fjerning og bygging av nye markterrasser og skillevegger
- Montering av dreneringslister mellom trekledning og grunnmur på fasaden
- Planlagt vedlikehold og oppgraderinger i år er å gjøre betongundersøkelse i garasjen og skifte inngangsdører. Kostnaden ved ytterdørene er ikke avklart da det ennå ikke er innhentet tilbud. Vi tar ikke opp felles lån. Hvis nødvendig er det kapitalinnhenting. Per dato har vi penger på bok. Arbeid av styret i 2024 stod blant annet av innhenting av tilbud og kontraktsinngåelse på energikartlegging og utarbeidelse av ny vedlikeholdsplan fom 2026.

Ny vedlikeholdsplan fom 2026 inklusive energieffektiviseringstiltak
Etter innhenting av pristilbud fra 3 leverandører, har styret inngått en avtale med OBOS Prosjekt om utarbeidelse av en ny vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen utarbeides med kostnadsestimater for en tidsperiode på 5 år, i tillegg vises en oversikt for fremtidig langsiktig
vedlikeholdsbehov. Dersom det registreres behov for store investeringer til vedlikehold for perioden 5-10 år, vil disse også fremgå av planen slik at vi får tilstrekkelig tid til å planlegge gjennomføringen med hensyn til avsetting av øremerkede midler, osv. I tillegg skal de
gjennomføre en energikartlegging med forslag til eventuelle tiltak som innarbeides i vedlikeholdsplanen. EU har vedtatt et nytt energieffektiviseringsdirektiv i 2023 som vil berøre sameiet. Derfor er det viktig å gjennomføre en kartleggingen nå for å få status på bygget ifht de nye kravene, og se hvilke tiltak som bør gjøres når, og hva de vil koste.

Gjenstående arbeid i hht gjeldende vedlikeholdsplan
Det som nå gjenstår i den eksisterende vedlikeholdsplanen er å bytte inngangsdører og en betongundersøkelse i garasjen. Dette er planlagt utført ila 2025.

Vedlikehold:
2024:
- Lagt ny membran og terrassebord på balkong
- Maling av fasader
2022:
- Byttet ut alle vinduer

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap per 01.03.2025.

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning på fellesgjeld.

Boligsameiet Evensgate 3-11 har ingen lån p.t.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 496 416,-. I 2024 var det

budsjettert med et overskudd på kroner 99 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 8861424

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 948 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med varierende årstall. Kort gangavstand til Jordal amfi og tilhørende kollektivtransport. Adkomst til boligen via utvendig trapp og svalgang.

Adkomst

Adkomst fra Evens gate, nummer 9. Gå to trapper opp og så til høyre ut på svalgangen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Idylliske Kampen er et område med en miks av sjarmerende trehusbebyggelse, klassiske bygårder og flotte grøntområder - en oase midt i byen! Her bor man skjermet til, men likevel i umiddelbar nærhet til alt av nødvendige servicetilbud. Nærmeste matvareforretning (Rema 1000) ligger kort fra boligen. Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag, er velrennomerte Kampen Bistro eller Smia verdt et besøk. Her kan garanteres en behagelig atmosfære og utsøkt mat. Kampen Bistro deler hus med bydelshuset på Kampen og fremstår som hjemmekoselig blant brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Bydelens beste kaffe får du på Kampen Kaffe og Bar, hvor det også er jazzkonserter på kveldene. Rett nedi gaten finner du gamle Galleri Bastian hvor det er åpnet bakeri, spisested og kafe Farine - et veldig hyggelig sted med kjempe gode boller!

Ikke langt fra boligen finner du Tøyen som har i den siste tiden fått en oppløfting med flere restauranter, bakeri, småbutikker og barer/puber. Tøyen Torg byr også på andre kulinariske opplevelser med blant annet sushi, thai- og tyrkisk restaurant. Det er verdt å ta turen innom Skatten Oslo eller Brutus Mat og Vinbar som byr på blant annet nordisk mat og naturvin. Ellers finner du hyggelige kafeer som Grådi (med nydelig brunsj), Hjørnet Kro, Stockfleth's.

For den aktive har man et godt utvalg med SATS treningssenter på Kampen,

Jordal Idrettspark (som gjenoppbygges med bredere tilbud), fotballbaner og Tøyenbadet (som rehabiliteres i disse dager og skal stå ferdig i 2023) innen gangavstand. Det er flotte tur- og rekreasjonsområder med Kampen park rett ved boligen, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre, samt Vålerengaparken og Jordal idrettsplass rett i nærheten. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. Det er også nærhet til Sørenga og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen, nye Deichmanske hovedbibliotek og Oslos nye finansdistrikt; Barcode. Flott badeplass på Vannkunsten, og tar man en tur ut ytterst på Sørenga finner man den fantastiske bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret.

Med Kampen Skole, Hurdalsgata barnehage, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård - Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med nærhet til holdeplass for bussnr. 20, 60 og 37 (sistnevnte går til alle døgnets tider). T-bane i alle retninger både fra Tøyen, Grønland og Ensjø. Oslo S ligger en gåtur fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen fra 21.09.1994. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten. Men det er følgende innvendige endringer:

2. etg: Kjøkkenet var tidligere plassert på motsatt side av leiligheten, ved balkongen.
3. etg: Lettveggen mellom loftstue/soverom er oppført i ettertid av en tidligere eier. Disse rommene på loftet er godkjent som «opphold».

Rommet på motsatt side av trappen er ikke definert i byggetegningene og det er ikke tegnet en dør inn i rommet. Byggesak fra ca 2011, som omhandler omgjøring av nevnte bod til oppholdsrom og innsetting av to takvinduer i samme rom, er tilgjengelig på oslo.kommune.no. Det foreligger ikke igangsettelsestillatelse eller en ferdigattest/melding for tiltaket.

Deler av loftet er altså innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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 byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Området for øvrig er regulert til boliger, vei, byggeområde for offentlig bygning (barnehage), friområde, idrettsanlegg m.m. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/113/12:
07.01.1876 - Dokumentnr: 925066 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1908 - Dokumentnr: 900363 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1909 - Dokumentnr: 900448 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1919 - Dokumentnr: 912767 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1991 - Dokumentnr: 29715 - Erklæring/avtale
Vedr. utskillelse/bebyggelse,dispensasjon. m.v.
Hølandsgaten utvides inntill videre.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:113
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1992 - Dokumentnr: 323 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 20.000,-uten opptrinnsrett
med prioritet etter 100% av 1. kjøpesum
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1992 - Dokumentnr: 20289 - Erklæring/avtale
Plikt til å være medlem av boligsameiet i området

03.01.1992 - Dokumentnr: 323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1591

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Oppstartsgebyr inkl. kommunale og statlige opplysninger, servitutter, grunnbok m.m. kr. 9 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 124 098,- 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 7. april 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Evens gate 9

Evens gate 9

Nabolaget Kampen - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km

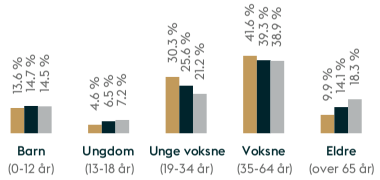
Offentlig transport

Kampen Linje 60	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Barnehager

Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Ullensakergata barnehage (1-5 ... 26 barn	2 min 0.2 km
Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Jordalhallen	2 min
Jordal ballbane og skatepark	2 min
SATS Kampen	7 min
Fresh Fitness Ensjø	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Evens gate 9
0655 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 07/04/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:231, Bnr: 113
Hjemmelshaver:	Dagny Marie Ås Hovind / Paul Thomas Bond
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1992
Tomt:	949 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Dagny Marie Ås Hovind
Befaringsdato:	25.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med varierende årstall. Kort gangavstand til Jordal amfi og tilhørende kollektivtransport. Adkomst til boligen via utvendig trapp og svalgang.

OM BYGGEMETODEN:
Lavblokker med leiligheter over 1 og 2 plan. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mulige innslag av stål. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med panel. Taket er bygget opp av taksperrer og antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass. Pipeløp av elementer.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen og har enkelte bemerkninger vedrørende mindre sprekkdannelser og økt slitasje i vindfanget. Trappeløpet har mindre bemerkninger på rekkverkshøyde og lysåpningen mellom balustrene i rekkverket. Badet ble pusset opp i 2009 i følge tidligere salgsoppgave, men sluket er eldre og må forventes å være originalt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet og det er ukjent i hvilken grad membran, røropplegg etc ble oppgradert.
Kjøkkeninnredning fra 2011 og senere oppgradert i 2019. Jevnt over normal slitasje på overflatene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 2.etg: 2,39 m.
Takhøyde, målt i 3.etg: 0,54 - 3,29 m.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i 2.etasje.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Røykvarsler er montert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgave.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2009: Oppgradert bad.
2011: Kjøkkeninnredning.
2019: Kjøkkeninnredningen ble oppgradert med blant annet nye fronter, benkeplater og overskap.
2020: Ny pipehatt og beslag rundt skorsteinen.
2020/2021: Nytt skjult/åpent el-anlegg i 2.etg.
2021: Nye varmtvannsberedere i sameiet(i garasje).
2022: El-tilsyn med påfølgende utbedring av avvik og nytt sikringsskap.
2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør.
2024: Fasaden ble vedlikeholdt.
2024: Vinduene i boden(mot Evens gate) ble skiftet ut.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
2. Etasje	51	0	0	6	51	0
3. Etasje	25	0	0	0	25	0
SUM BYGNING	76	4	0	6	76	0
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og vindfang.
3. etasje: Stue, gang og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Pga arealavvik fra forrige salg ble det utført en 3D-scanning av arealet og arealene i tilstandsrapporten er hentet fra denne scanningen.
Henviser til Romly AS for informasjon om scanningen og tilhørende areal.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod i garasjeanlegget, merket med nr 12: 4,4 kvm.
Garasjeplass nr 12 i et felles lukket garasjeanlegg. Mulighet for lader til el-bil.
Balkong: 5,9 kvm.

GUA 3.etg: 49,4 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
Rommet til høyre for trappen med lavest takhøyde er ikke i sin helhet målbart pga lav takhøyde. Deler av stue/soverom er ikke målbart pga lav takhøyde.
Nevnte rom, som ikke er målbart, er ikke medtatt i oppstillingen av rommene for BRA-i og vil omtales i rapporten som bod.
Øvrige rom i 3.etasje er godkjent til "opphold" og definereres etter bruken på befaringsdatoen som var soverom og stue.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen var ikke bebodd på befaringsdatoen, men var stylet i forbindelse med salget av leiligheten. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer, spisebord/tepper kan skjule feil og mangler som kan forekomme.
Hjemmelshavere var ikke tilstede på befaringsdatoen og har leid ut boligen den senere tiden.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
3. etg: Ca 5 mm internt i rommene. 7-8 mm avvik på tverrs av etasjen.
2. etg: ca 8 mm på tverrs av etasjen.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

Vedovn med tilstrekkelig avstand til brennbart. Platen foran vedovnen ble målt til 27 cm og skal dekke minst 30 cm foran ildstedet iht krav.
Sotluke er montert i stuen i 2.etg og på soverommet i 3.etg.
Det ble ikke observert særlige riss i overflatene til pipeløpet.
TG 2 settes da brannplate må monteres i tilstrekkelig avstand foran ildstedet.

Trappen mellom etasjene har tette trinn og rekkverk/håndløpere på begge sidene av trappeløpet.
Åpningen mellom balustrene i rekkverket ble målt til 10,5 cm og er marginalt større enn kravet på 10 cm.
Høyden til rekkverket ble målt til mellom 88-90 cm og er også marginalt lavere enn kravet på 90 cm.
TG 2 settes da åpningene i rekkverket og høyden til rekkverket er marginalt mindre enn kravet på hhv 10 cm og 90 cm.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

07/04/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad ble pusset opp i 2009 i følge tidligere prospekt og har flislagte vegger og slett himling.
Sprekkdannelser ble observert i flere sementfuger på badet. Normal slitasje på øvrige flater med hensyn til alderen.
Mekanisk avtrekk via felles vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist sprekkdannelser i flere av flisene, blant annet foran vaskemaskinen, under servanten, under toalettet og midt på gulvet foran badekaret.
Sprekkdannelse i silikonfugen mellom vegg/gulv under servantskapet.
Fallforholdet rundt sluket ble målt til ca 1:50 i en 80 cm omkrets ved sporadisk sjekk. Øvrig gulv med et slakere fall i retning av sluket ved badekaret.
Fallforholdet under badekaret ble ikke målt pga manglende adkomst.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm, dagens krav er minimum 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Originalt sluk under badekaret. Synlig klemring og sveisemembran.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Tidligere prospekt opplyser at badet ble pusset opp i 2009, men ukjent i hvilken omfang.
Inspeksjonsluken ved toalettet er montert i våtsonen til badekaret. Vannsøl mot dette punktet må holdes til et minimum da det er et svakt punkt i membranen.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, ved badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, slette fronter og plateslått backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til felles avtrekk(villavent). Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk.

Merknader: Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen og forventet slitasje på de forskjellige områdene. Parketten i vindfanget har noe høyere slitasje enn øvrig med hakk/merker i gulvet. Stedvise sprekkdannelser/riss forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2022. Takvinduer med 3-lags glass, men uten synlig datostempling. Hjemmelshaver opplyser at takvinduene mot Evens gate ble skiftet ut i 2024.
Inngangsdør fra byggeåret med glassfelt og uten synlig brannklassifisering. Hjemmelshaver opplyser at ytterdøren er planlagt å bli skiftet ut ila 2025.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2022.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 96 cm høyt og er iht datidens krav til rekkverkshøyder og utforming. Merk at det er en plassbygd kasse/benk som kan brukes som et trinn og gjør det lettere for f eks barn å klarte over rekkverket.
Balkongen er en åpen konstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord som har blitt malt/beiset. Overfladisk slitasje forekommer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør som må forventes å være fra byggeåret. Stoppekranene er montert bak badekaret med adkomst via en inspeksjonsluke ved toalettet. Stoppekranene var harde å vende og er plassert på en trang plass. Dette kan medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å stenge av vannet ved behov.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen. Deler av veggen bak sisternen er ikke tildekket av en membran og overgangen mellom sveisemembranen på gulvet og vegg er ikke overlappet, dette medfører at vann kan renne bak membranen ved en større lekkasje fra sisternen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk med ventiler på badet og på kjøkkenet(ventilator).
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i takvinduene, disse bør stå i en åpen stilling slik at det er en tilstrekkelig tilluft.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hjemmelshaver opplyser at det har blitt montert to lamper, og skiftet sikringsskap i deres eie. Arbeidene er utført av elektriker og det foreligger samsvarserklæringer i følge hjemmelshaver. Elkontroll ble utført av Elvia i 2022. Ett avvik ble oppdaget i form av en ujordet stikkontakt. Dette ble utbedret av elektriker og eier opplyser at det foreligger rapport fra el-tilsyn og samsvarserklæring.

I følge takstrapport fremlagt fra tidligere kjøp/salg har tidligere eier fremlagt sluttkontroll og samsvarserklæring datert 4.11.2021 for arbeider knyttet til "diverse stikkontakter i stue og kjøkken, samt skjult anlegg på loft".
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget.
Henviser til egenerklæringsskjemaet for utfyllende informasjon. Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider på befaringsdatoen.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs på 40 amp og strømmåleren er plassert i et felles strømskap i garasjen. Delvis synlig og skjult anlegg i boligen.
Kursbetegnelse foreligger, men kursene i sikringsskapet er ikke merket med nummer med henvisning til sikringene i kursbetegnelsen.
Hjemmelshaver har ikke bebodd boligen de senere årene og har ikke kjennskap til om sikringene går eller om det oppstår varmgang.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten.
2. etg: Kjøkkenet var tidligere plassert på motsatt side av leiligheten, ved balkongen.
3. etg: Lettveggen mellom loftstue/soverom er oppført i ettertid av en tidligere eier. Disse rommene på loftet er godkjent/definert som «opphold» på byggetegningene.
Rommet på motsatt side av trappen er ikke definert i byggetegningene og det er ikke tegnet en dør inn i rommet.

Byggesak fra ca 2011, som omhandler omgjøring av nevnte bod til oppholdsrom og innsetting av to takvinduer i samme rom, er tilgjengelig på oslo.kommune.no. Det foreligger ikke igangsettelsestillatelse eller en ferdigattest/melding for tiltaket.

Henviser til egenerklæringsskjemaet for informasjon om tilgjengelig dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sprekkdannelser ble observert i flere av sementfugene på badets veggflater. Ettersyn anbefales og hvis de øker i omfang så kan det være et symptom på bevegelser eller svakheter i konstruksjonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm, dagens krav er minimum 25 mm.
Det ble påvist sprekkdannelser i flere av flisene, blant annet foran vaskemaskinen, under servanten, under toalettet og midt på gulvet foran badekaret.
Sprekkdannelse i silikonfugen mellom vegg/gulv under servantskapet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Videre bruk av badekaret anbefales slik at belastningen på membranen er minimal.
Sluket er originalt og ble ikke skiftet ut i 2009.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og det er ukjent i hvilket omfang badet ble pusset opp.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Slitasje på overflatene og vedlikehold av terrassebordene anbefales.
Er terrassebordene fra byggeåret så har de i teorien passert forventet levetid på 20-25 år.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekranene var harde å vende og er plassert på en trang plass. Dette kan medføre vanskeligheter for enkelte brukergrupper å stenge av vannet ved behov.
Det er ikke etablert en drenssplate for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen. Deler av veggen bak sisternen er ikke tildekket av en membran og overgangen mellom sveisemembranen på gulvet og vegg er ikke overlappet, dette medfører at vann kan renne bak membranen ved en større lekkasje fra sisternen.
Kobberrørene har passert forventet levetid og utskiftning anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.
Dokumentasjon på anlegget foreligger ikke.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hovind, Dagny Marie Ås	9578-5997-4-757687	2025-04-03 03:53:22
Bond, Paul Thomas	9578-5997-4-4624814	2025-04-03 05:56:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Evens gate 9, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Paul Thomas Bond, Dagny Ås Hovind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjensidige
Forsikret i: 78861424

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør AS rehabiliterte i 2024 fasaden på hele bygget, herunder maling og skiftet ut brukne taksteiner. Da Front Entreprenør høytrykksspylte taket fikk vi en mindre lekkasje ved takvinduene i rommet mot Evens gate. Oslo Entreprenørservice AS utbedret og installerte nye takvinduer (2024).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Front Entreprenør AS la tettemembran over garasje/ under markterrassene i første etasje i 2024, ifbm. fasaderehabiliteringen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro AS fulgte opp et avvik fra el-kontroll, utbedret en jordfeilbryter og skiftet innmat i sikringsskapet i 2023. Kampen Installasjon AS hhv. monterte og flyttet to lamper i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Februar 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har en avtale med en leverandør. Andre eiere av garasjeplass har fått installert ladere på sine plasser, men det er ikke montert på vår garasjeplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: En tidligere eier har satt inn takvinduer i det vi nå benytter som gjesterom/kontor. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og tiltaket har ikke ferdigattest. Viser til salgsoppgave for mer informasjon.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Power Clean renset ventilasjonskanalene i leilighetene i mai 2023. Det foreligger tilstandsrapport etter arbeidene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om følgende: Utbedring av lekkasje gjennom pipe,ny pipehatt utført av Tak og blikkarbeider i februar 2020, og nytt blekk rundt pipe mot tak av Karlsen og Nordseth AS vår 2020. Skjult og åpent elektrisk anlegg og stikkontakter i 2. etasje i september 2020 og oktober 2021, av Pluggen Elektro AS. Felles varmtvannsberedere i Sameiet ble byttet sommer 2021 av Vangsøy rørteknikk. Tidligere huseier har satt opp vegg mellom rommene i 2. etasje. Ingen bærende konstruksjon ble endret. Tidligere eier opplyste å ha bildedokumentasjon av reisverk og prosess (men vi besitter ikke dette).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er enkelte riper/ sprekk i gulvfliser på bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Som beskrevet fikk tidligere eier utbedret en pipelekkasje i 2020.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Se spørsmål 14.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om en gammel fuktskade i garasjeanlegg. Sameiet fikk sommeren 2024 lagt tettemembran mellom markterrasser og taket på garasjen for å forhindre fuktinnsig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: El-kontroll avdekket ett avvik i form av en ujordet sikring. Avviket ble rettet av Sofienberg Elektro og det foreligger samsvarserklæring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste å ha opplevd tett sluk 1 gang, som ble renset. Vi har også opplevd dette 1 gang, som ble renset. Vi har ikke hatt problemer med dette siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: OBOS Prosjekt gjennomførte tilstandsrapport og utarbeidet vedlikeholdsplan for bygget i 2021 (under tidligere eiers eie).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved salg til oss i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: En tidligere eier har satt inn takvinduer i det vi i dag benytter som gjesterom/kontor. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og tiltaket har ikke ferdigattest. Se salgsoppgaven for mer informasjon.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Sameiet har begjært tvangssalg av en eierseksjon. Viser til Styret for mer informasjon om status i saken.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ytterdørene skal etter vedlikeholdsplanen skiftes i 2025. En økning i fellesutgiftene eller innbetaling kan ikke utelukkes.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vegglampe på badet har ikke fungert siden vi flyttet inn. Tidligere eier opplyste om svikt i parketten noen steder i 2. etasje, men vi har ikke merket det.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0047/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bond, Paul Thomas	**2025-04-03**	**Hovind, Dagny Marie Ås**	**2025-04-03**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bond, Paul Thomas		bankID Hovind, Dagny Marie Ås	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0047/25 . Vår ref.: 2568-1-12 Dato: 13.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Evensgate 3-11
Organisasjonsnr:	981191471
Seksjonseier:	Bond, Paul Thomas
Medeier:	Hovind, Dagny Marie Ås
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Evens Gate 9, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	231
Bnr.	113

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78861424.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Garasje: hvis man har garasje tinglyses denne i seksjon 1 i gnr 231 bnr 113 hvor man tinglyses med ideell andel 2/24.
Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 150,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt	2 405,00	
Felleskostnader brøk	2 745,00	

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:	1 046,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 143,-
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 Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@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/Stian Weideborg, e-post: boligsameiet-evensgate-3-11@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: boligsameiet-evensgate-3-11@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

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Evensgate 3-11

Organisasjonsnummer: 981191471
Møtet ble avholdt 4. april kl. 17:15, Hurdalsgata barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Velges på årsmøte

✓ **Vedtatt. Bjørn Vestgård ble valgt til møteleder.**

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. 12 eiere var representert. 10 ved fremmøte, 2 med fullmakt.**

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:
Velges på årsmøte.

✓ **Vedtatt. Bjørn Vestgård ble valgt som protokoll fører.**
Anders Stai Fougner ble valgt som protokollvitne.

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.

✓ **Vedtatt. Årsregnskapet godkjennes med forbehold om at** revisjonsberetning ettersendes.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret foreslås satt til kr. 50.000,-.
I tillegg til dette har ekstern styreleder mottatt honorar iht. kontrakt.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Kostnader for utskifting av Markterrasser

Ifm. prosjektet å skifte membran på taket til garasjen som ligger under markterrassene til boligene i 1 etg., har det blitt reist spørsmål om hvem som skal dekke nye markterrasser etter at takmembranen er skiftet. De eksisterende markterrassene må fjernes ifm. legging av membranen, og så er spørsmålet om de nye markterrassene skal dekkes av sameiet eller seksjonseier.

Spørsmålet reises fordi dette er i en "gråsone" mht. tolking av vedtekter og ansvar for utskifting/vedlikehold. Styret vil derfor at årsmøtet tar stilling til dette spørsmålet.

Herunder er klippet ut det vi mener er de relevante delene av vedtektene mht. dette spørsmålet.

Pkt. 2.3:

Seksjonseiere i 1. etg. har bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside. I bruksretten gjelder den begrensning at øvrige seksjonseiere har adgang til dette arealet for gjøremål som er knyttet til inn- og uttransport til terrasse eller uteareal, utvendig vedlikehold, hagevanning, rengjøring og lignende.

Pkt. 3:

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

Pkt. 5.1 (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)

Ytre vedlikehold av eiendommen og dens opprinnelig bygningsmasse, som bygningskropp, tak, (piper), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trappehus og kjøreport inn til kjelleren, er sameiets ansvar. Unntaket er vedlikehold av terasse- og verandagulv som er sameiers ansvar.

Seksjonseieren med bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside pålegges å vedlikeholde og stelle dette på en forsvarlig måte.

Pkt. 5.2 (Sameiets vedlikeholdsplikt):

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget trekkes fra styret. Utredes nærmere av det nye styret.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian Weideborg

Følgende stilte til valg:
Stian Weideborg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Barmo Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Kai Barmo Kristiansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Celiussen

Følgende stilte til valg:
Wenche Celiussen

Møteleder og protokollfører: Bjørn Vestgård /S/
Protokollvitne: Anders Stai Fougner /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2568
Boligsameiet Evensgate 3-11

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Evensgate 3-11

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:
4. april 2024 kl. 17:15, Hurdalsgata barnehage.

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. Kostnader for utskifting av Markterrasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Evensgate 3-11

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

Velges på årsmøte

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

Velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2568 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar til det sittende styret foreslås satt til kr. 50.000,-.
I tillegg til dette har ekstern styreleder mottatt honorar iht. kontrakt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

Sak 7

Kostnader for utskifting av Markterrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifm. prosjektet å skifte membran på taket til garasjen som ligger under markterrassene til boligene i 1 etg., har det blitt reist spørsmål om hvem som skal dekke nye markterrasser etter at takmembranen er skiftet. De eksisterende markterrassene må fjernes ifm. legging av membranen, og så er spørsmålet om de nye markterrassene skal dekkes av sameiet eller seksjonseier.

Spørsmålet reises fordi dette er i en "gråsone" mht. tolking av vedtekter og ansvar for utskifting/vedlikehold. Styret vil derfor at årsmøtet tar stilling til dette spørsmålet.

Herunder er klippet ut det vi mener er de relevante delene av vedtektene mht. dette spørsmålet.

Pkt. 2.3:

Seksjonseiere i 1. etg. har bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside. I bruksretten gjelder den begrensning at øvrige seksjonseiere har adgang til dette arealet for gjøremål som er knyttet til inn- og uttransport til terrasse eller uteareal, utvendig vedlikehold, hagevanning, rengjøring og lignende.

Pkt. 3:

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

Pkt. 5.1 (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)

Ytre vedlikehold av eiendommen og dens opprinnelig bygningsmasse, som bygningskropp, tak, (piper), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trappehus og kjøreport inn til kjelleren, er sameiets ansvar. Unntaket er vedlikehold av terasse- og verandagulv som er sameiers ansvar.

Seksjonseieren med bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside pålegges å vedlikeholde og stelle dette på en forsvarlig måte.

Pkt. 5.2 (Sameiets vedlikeholdsplikt):

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Forslag til vedtak
Kostnaden for utskifting av markterrassene ifm. utskifting av takmembranen til garasjen skal dekkes av Sameiet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Thomas Søbstad

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

- Stian Weideborg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Dagny Marie Ås Hovind	Evens Gate 9
Styremedlem	Thomas Søbstad	Evens Gate 5
Varamedlem	Stian Weideborg	Evens Gate 9

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Boligsameiet Evensgate 3-11
Sameiet består av 21 seksjoner.
Boligsameiet Evensgate 3-11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981191471, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 113

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

Boligsameiet Evensgate 3-11 har ingen ansatte, men en ekstern styreleder.

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

Følgende arbeid er utført av styret ila styreperioden 2023-2024.

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra sameierne.
- Budsjettarbeid.
- Avslutning av vindus prosjekt, herunder lukking av de siste reklamasjoner.
- Planlegging og forberedelse av maling av fasadene som vil gjennomføres ila. våren 2024. Herunder inngåelse av avtale med OBOS prosjekt for bistand til anbudsbeskrivelse, innhenting av anbud og prosjektledelse. Etter gjennomgang av 3 anbud ble det inngått avtale med Front Entreprenør AS som hadde det beste tilbudet.
- Oppfølging av ny sveisemembran under markterrasser pga. lekkasjer ned til garasje. Dette vil gjennomføres etter nærmere beskjed ifm. male prosjektet til våren. OBOS prosjekt vil bistå med å få inn tilbud på arbeidene.
- Oppfølging av vannlekkasje sak.
- Oppfølging av garasjeport.
- Inngåelse av avtale med Smart Elektro om kontroll av elektrisk anlegg. Oppfølging av Elektro Rapport og termografering fra Smart Elektro. Lukket mindre avvik.
- Oppfølging av parkering/garasje, herunder feilparkering fra tidl. Leietaker.

- Gjennomført dugnad.

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 iht. budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre vedlikeholdskostnader enn det vi budsjetterte med.

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 1 454 278.

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.

Vedlikehold.
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 408 000 til drift og vedlikehold.

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 Boligsameiet Evensgate 3-11.

Lån
Boligsameiet Evensgate 3-11 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.

BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11
ORG.NR. 981 191 471, KUNDENR. 2568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 214 534	1 112 388	1 214 000	1 224 000
Andre inntekter	3	14 174	15 397	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 228 708**	**1 127 785**	**1 214 000**	**1 239 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 750	-11 844	-14 000	-15 500
Styrehonorar	5	-97 500	-84 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-14 938	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-77 000	-80 500
Konsulenthonorar	7	-50 757	-7 090	-75 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-60 134	-1 015 899	-200 000	-408 000
Forsikringer		-74 720	-67 380	-75 000	-82 500
Kommunale avgifter	9	-127 889	-107 909	-127 000	-150 500
Energi/fyring		-70 687	-91 151	-85 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 977	-84 062	-88 000	-104 000
Andre driftskostnader	10	-74 674	-63 408	-64 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-757 173**	**-1 620 588**	**-930 000**	**-1 140 000**
DRIFTSRESULTAT		**471 534**	**-492 803**	**284 000**	**99 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 882	16 475	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 882**	**16 475**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**496 416**	**-476 329**	**284 000**	**99 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		496 416	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-476 329		

BOLIGSAMEIET EVENS GATE 3-11
ORG.NR. 981 191 471, KUNDENR. 2568

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 483	13 301
Kundefordringer		18 314	18 384
Forskuddsbetalte kostnader		119 760	108 907
Andre kortsiktige fordringer	12	-140	0
Driftskonto OBOS-banken		868 980	429 555
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 100	1 998
Sparekonto OBOS-banken		446 689	420 941
SUM OMLØPSMIDLER		**1 471 185**	**993 086**
SUM EIENDELER		**1 471 185**	**993 086**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 454 278	957 862
SUM EGENKAPITAL		**1 454 278**	**957 862**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 381	13 269
Leverandørgjeld		8 016	18 782
Skyldige offentlige avgifter	13	4 510	3 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 907**	**35 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 471 185**	**993 086**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.05.2024
Styret i Boligsameiet Evens Gate 3-11

Bjørn Vestgård Dagny Marie Ås Hovind Thomas Søbstad

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 årlig	572 820
Felleskostnader	572 546
Garasjeleie	69 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 214 534**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil lading	14 174
SUM ANDRE INNTEKTER	**14 174**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 750**

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 97 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 693, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 374
Fornebu forvalting	-23 102
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 757**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 750
Drift/vedlikehold VVS	-38 125
Drift/vedlikehold elektro	-14 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-613
Kostnader dugnader	-958
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-60 134**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-82 968
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-43 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-127 889**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-68 538
Andre fremmede tjenester	-385
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 693
Andre kontorkostnader	-1 402
Bank- og kortgebyr	-2 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 674**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 884
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 385
Andre renteinntekter	0

SUM FINANSINNTEKTER	**24 882**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

OBOS Eiendomsforvaltning	-140
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-140**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 510**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

	Annen EK	**Garasjefond**	**Sum EK**
Egenkapital 01.01	937 967	19 894	957 861
Årets resultat	496 416		496 416
Overført garasjefondet fra regnskapet 2022	-50 432	50 432	
Egenkapital 31.12	**1 383 951**	**70 326**	**1 454 277**

Årets endring garasjefond	
Innbetalt til garasje	69 168
Innbetalt fra beboere for strøm til el-bil	14 174
Garasjens andel av driftskostnader ekskl. tv/Internett	-32 910
Direkte kostnader garasje	0
Overføres til garasjefond	**50 432**

Garasjen skal dekke 5% av driftskotnadene minus tv

NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til sameiermøtet i Boligsameiet Evens Gate 3-11

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Evens Gate 3-11 som viser et overskudd på kr 496 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

NITSCHKE

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

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

Lysaker, 21. mai 2024

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78861424. 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 4.04.24
Selskapsnummer: 2568 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Evensgate 3-11

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: _____

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

**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 SAMEIET EVENSGATE 3-11

Vedtatt i årsmøte
Den 12.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65. Sist endret i årsmøte 21.05.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET EVENSGATE 3-11 og har gårdsnummer 231 og bruksnummer 113 i Oslo kommune.

Sameiet består av 21 seksjoner, 20 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring dagbokført den 3/1-1992 hos byskriveren i Oslo. Til hver boligseksjon er det knyttet en eksklusiv bruksrett. Til garasjeseksjonen er det knyttet 12 tinglyste bruksretter til respektive garasjeplasser.

Sameierbrøken bygger på bruksenhetens boligareal, og nevner er lik samlet boligareal av alle boligseksjonene pluss arealet av garasjen (369m2). Sameiebrøkens boligdel har nevner lik samlet boligareal av alle boligseksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende bod i kjeller, veranda/terrasse, og har rett til å nytte fellesarealer og fellesrom til det de er beregnet eller vanligvis brukt til som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Seksjonseiere i 1. etg. har bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside. I bruksretten gjelder den begrensning at øvrige seksjonseiere har adgang til dette arealet for gjøremål som er knyttet til inn- og uttransport til terrasse eller uteareal, utvendig vedlikehold, hagevanning, rengjøring og lignende.

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

3. FELLESKOSTNADER

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

5% er direkte knyttet til garasjene, og deles likt mellom eierne av garasjebevis med 1/12 på hver. De resterende utgiftene fordeles slik: 50% deles likt pr. boligseksjon, og 50% fordeles i henhold til følgende fordelingsnøkkel:

Snr 9	- 53/1242	Snr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16 og 21	- 51/1242
Snr 17	- 73/1242	Snr 11, 12, 18, 19 og 20	- 71/1242
Snr 2 og 10	- 100/1242		

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen og dens opprinnelig bygningsmasse, som bygningskropp, tak, piper, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder utvendige trappehus og kjøreport inn til kjelleren, er sameiets ansvar. Det samme gjelder utskifting av dører og vinduer som var en del av den opprinnelige bygningsmassen, slik bygget sto ferdig ved overlevering 1992, dvs at alle loftsvinduer og andre spesialbestilte vinduer er den enkelte sameiers ansvar både å vedlikeholde og å skifte ut. Et annet unntak er vedlikehold og utskifting av markterrassegulvene, som er sameiers ansvar. Når disse byttes ut er det sameiets kostnad å bekoste ny membran som ligger under terrassegulvet, da dette er taket til garasjen og bodene.

2018 – vedtekter Sameiet Evensgate 3-11

Seksjonseieren med bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside pålegges å vedlikeholde og stelle dette på en forsvarlig måte.

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utvendig vedlikehold av fasader, herunder dører og vinduer, verandaer og utvendige trappehus skal gjøres etter et samlet farge- og materialvalg som er godkjent av sameiermøtet. Bygningsmessige detaljer som er vesentlige for fasadens utseende, herunder vinduer, dører, markiser, paneltype, stakittprofil og lignende kan ikke endres uten at sameiermøtet har vedtatt en samlet endring for hele bygningen eller en avgrenset del av denne.

En sameier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på fellesarealer som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg/ombygginger og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegges spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Innredning av loft

For seksjonene 11, 12, 17, 18, 19 og 20 er innredning av loftet til oppholdsrom, soverom eller kjøkken godkjent i bygningskontrollens approbasjon av 3.6.91. For seksjonene 10 og 21 må seksjonseier søke bygningsmyndighetene om tillatelse før innredning av loft til ovennevnte forhold foretas. Før søknaden sendes, skal denne forelegges sameiets styre. Styret og søkeren kan hvis styret har innvendinger mot søknaden, ta saken opp på sameiermøtet. Sameiets styre skal justere fordelingsnøkkelen og øke seksjonens fellesutgifter i forhold til seksjonens nye del av den justerte fordelingsnøkkelen på et tidspunkt som fastsettes av seksjonseier og styret i fellesskap.

Pipe og ildsted

Pipeløp som en seksjon ønsker å installere kan ikke føres igjennom overliggende seksjon uten seksjonseiers tillatelse. Pipeløp kan heller ikke føres gjennom bygningens tak uten sameiets tillatelse. Dette gjelder også for ventilasjonspiper og takhatter til disse. Pipe og ildsted som ovn, peis, kamin og lignende skal ved installasjon meldes til brannvesenet.

Vegetasjon og beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av trær og lignende plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.
Seksjonseiere med bruksrett til fellesareal på eiendommens sydside kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse.

Våtrom

Arbeider som berører våtrom skal utføres etter de til en hver tid gjeldende lover og forskrifter/normer.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

7.9. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Styremedlem valgt som representant for eiere av skjøte for garasje stemmer også for seksjon nr. 1, garasje. Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer inklusive Styreleder, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt *og for ett år av gangen*. Det samme gjelder for varamedlemmet. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Ett av styremedlemmene skal eie skjøte i seksjon nr. 1, garasje, og skal være denne seksjonens representant.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

Styret har myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for fellesarealer. Styret skal administrere drift og vedlikehold av garasjen, herunder forkjøpsrett ved salg.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

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

2018 – vedtekter Sameiet Evensgate 3-11

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. SALG/UTLEIE
Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig eller garasjeplass, skal vedkommende påse at leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Ved separat salg av garasjeplass har eiere av boligseksjoner i Evensgate 3-11, eller sameiet Evensgate 3-11 ved styret, forkjøpsret til samme pris som selger kan oppnå ved salg utenfor sameiet. Styret skal innen 14 dager etter mottatt varsel, kunngjøre salget internt, og eventuelle sameiere som er interessert i kjøp må innen 14 dager etter kunngjøringen skriftlig melde sin interesse til styret. Ved flere interesserte skal den sameier med lengst ansiennitet og som ikke allerede har garasjeplass, tilbys kjøp først.

12. SPESIELT OM GARASJEN

Eierforhold
Seksjonen utgjør seksjon nr. 1 under gnr. 231, nbr. 113 i Oslo kommune. Seksjonens areal er 369m2, og består av 12 garasjeplasser. Det er utstedt 12 likelydende skjøter for garasjeplass. Seksjonen eies av et tingsrettslig sameie bestående av eiere av garasjeplass med ideell 1/12 hver, og reguleres av Lov om sameige

Eier av garasjeplass har bruksrett til denne med de begrensninger som følger av at andre sameiere har rettigheter til andre garasjeplasser og adkomst til boder, rømningsluke, tavlerom og berederrom. Foruten hver enkelt sameiers biloppstillingsplass er det resterende areal i seksjonen å anse som fellesareal for eierne av seksjon 1 Garasjen, som følgelig bestemmer over/disponerer dette arealet.

Garasjeplasseierens rettigheter og plikter

Eiere av garasjeplass er forpliktet til å dekke sin andel av garasjens felleskostnader i henhold til den fordeling som følger av pkt. 3 i denne vedtekt, ved å betale inn det akontobeløp som sameiet til enhver tid måtte fastsette. Hver garasjeplass bærer lik andel av felleskostnadene for garasjen. Garasjens innbetalte à konto beløp avregnes løpende mot dens andel av driftskostnader i hht vedtekt nr 3 2. ledd via Garasjefondet. Blir fondet negativt må à konto beløpene vurderes økt.

Innvendige drifts- og vedlikeholdskostnader av den enkelte garasjeplass med utstyr og installasjoner som er knyttet direkte til denne anses som særkostnader, og må betales av eieren av garasjeplassen. Drift og/eller vedlikehold av tak, felles kjøreareal, belysning og ventilasjonsanlegg inngår i garasjens andel av sameiets totale driftskostnader jf vedtekt nr 3 2. ledd" og belastes med 5% av disse. Dette dekkes av det á kontobeløp som eierne av garasjeplasser til enhver tid betaler til sameiet.

Salg eller utleie av garasjeplass

Garasjeplasser kan selges også til andre enn eiere av boligseksjoner i Evensgate 3-11. Ved salg av garasjeplass gjelder forkjøpsretten i henhold til pkt. 11 i denne vedtekt.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Boligsameiet Evensgate 3-11

Organisasjonsnummer: 981191471
Møtet ble avholdt 27. juni kl. 18:00, Hurdalsgata Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Stian Weideborg 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:
Dagny Marie Ås Hovind ble valgt som protokoll fører. Anne Odden og Toril Deildok ble valgt som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Forslag om vedtektsendring

Fremmet av: Anne Odden og Svein Ballo

Fra seksjonseier Odden og Ballo:

Vi ber om at det avholdes et ekstraordinært sameiermøte for å behandle vedtektsendring.

Forslag:

Vi foreslår at vedtektenes punkt 5.1, 6. ledd endres ved at følgende 2 setninger fjernes:

«Et annet unntak er vedlikehold og utskifting av markterrassegulvene, som er

sameiers ansvar. Når disse byttes ut er det sameiets kostnad å bekoste ny membran

som ligger under terrassegulvet, da dette er taket til garasjen og bodene.»

Begrunnelse:

Styret har iverksatt arbeid for å legge membran over garasjen og, som en konsekvens av dette, utskifting av markterrassene over membranen. Utbedringen skjer som følge av en feil ved oppføringen av bygget, da det ikke ble lagt membran over garasjetaket. Det er urimelig at enkeltsameiere påføres en stor ekstrakostnad fordi det må gjøres helt nødvendig utbedringsarbeid på fellesområdet. Vi ser nå at det også er behov for å skifte ut de brannhemmende takplatene i balkongene. Også dette følger av feil ved oppføring av bygget, da det ikke ble laget avløp for vannet som kommer via tregulvet og ut fra bygget. Dermed står alle sameiere, enten de har markterrasse eller balkong, i samme situasjon. Det er derfor grunn til å endre vedtekten slik at den blir tydeligere, lik og rettferdig for alle.

Etter eierseksjonsloven er balkonger og terrasser å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av balkonger og terrasser er dermed sameiets ansvar etter loven. Det følger av eierseksjonsloven § 33. I vårt tilfelle ble det vedtatt en vedtekt for å gjøre unntak fra denne regelen. Vedtekten som omhandler membran og markterrasser ble endret på et digitalt årsmøte i 2021, der det ikke var mulighet til å stille spørsmål eller ta en diskusjon. I tillegg ble forslaget pakket inn i en begrunnelse om at endringen kun var en tydeliggjøring av dagens praksis som ikke ville medføre realitetsendringer. Forslaget var formulert på en måte som gjorde at å stemme imot, ville ha betydd å si nei til at membranen skulle bekostes av sameiet. I protokollen fra Årsmøtet i 2021 heter det:

Sak 6 Tydeliggjøring av teksten vedtekt nr. 5.1 6.ledd Forslag fremmet av

styret. Bakgrunnen for forslaget: «Når det gjelder markterrassene må også

disse løpende vedlikeholdes årlig med oljing/beising av sameier, og det er

også sameiers ansvar og kostnad å skifte ut bordkledningen på denne. Dette

har vært praktisert i alle år, men styret ønsker å tydeliggjøre det i vedtektene.

Membranen som ligger under må også skiftes ut samtidig, og den skal da

bekostes av sameiet da den beskytter taket til garasjen/bodene. Se

vedlikeholdsplanen for 2022 hvor dette er satt opp. Forslaget medfører ingen

realitetsendringer, det er kun presiseringer av dagens praksis.»

Problemstillingen knyttet til membran og markterrasser er ny, og ikke noe som kan hjemles i «dagens praksis». Konsekvensene er at et mindretall av sameierne pålegges å dekke betydelige kostnader. Det vil også skape

presedens i forhold til utbedringsarbeidet på balkongene. Det kan derfor være grunn til å stille spørsmål ved om sameierne egentlig forsto hva vi stemte over i den digitale behandlingen.

Vedtektsendringen må gis umiddelbar effekt, og styret bes finne annen finansiering av dette delprosjektet.

Oslo 17. juni 2024

Svein Ballo, Anne Odden

Styrets innstilling
De to seksjonseierne foreslår å endre vedtektene. Forslaget går ut på å fjerne omtalen av at vedlikehold og utskiftning av markterrassene, inkludert ved legging av membran, er sameiers ansvar.

Forslaget må stemmes over. Det krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Styret ønsker å opplyse om konsekvensene av forslaget:

Hvis forslaget blir vedtatt, betyr det at kostnaden for nye markterrasser i første etasje fordeles på alle seksjonseierne etter sameiebrøken.

Totalkostnaden på membranarbeidet beløper seg til kr 321.000. Sameiet dekker allerede kr 185.000 bl.a gjennom den varslede egenkapitalinnkallingen for membran og nye skillevegger. Etter vedtektene skal de aktuelle seksjonseierne i utgangspunktet selv dekke utskiftingen av markterrassene på kr 136.000.

Sameiet har ikke midler på bok til å dekke dette. Hvis forslaget blir vedtatt, vil vi måtte ha en ytterligere egenkapitalinnkalling fra samtlige seksjonseiere. Det kommer altså i tillegg til den som allerede er varslet for fasade og membran.

En slik endring betyr også at det er sameiet som har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for markterrassene fremover.

Hvis forslaget faller, står den opprinnelige fordelingen - altså at sameiet dekker membranen og skilleveggene, mens de aktuelle seksjonseierne dekker terrassegulvene og har vedlikeholdsplikten for disse.

Styret viser ellers til redegjørelsen omkring bakgrunnen for vedtektene og den nåværende kostnadsfordelingen av 4. juni 2023.

For ordens skyld kan ikke markterrassene sammenlignes med de brannhemmende takplatene. Takplatene er felles brannsikring av bygningsmassen mellom etasjene på begge av sider av bygget. De er en del av den ytre konstruksjonen som sameiet er ansvarlig for. Det er heller ikke noe unntak for disse i vedtektene.

Forslag til vedtak:

☒ **Ikke vedtatt. Antall ja: 10**
Antall nei: 9

Møteleder: Stian Weideborg /S/
Protokollvitne: Toril Deildok /S/
Protokollfører: Dagny Marie Ås Hovind /S/

Husordensregler for
Sameiet Evens gate 3 — 11

Innledning:

Sameierne plikter å følge husordensreglene og de er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleiere og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensregler:

1. Fellesboder brukes kun til oppbevaring av sykler og barnevogner som er i bruk, samt sameiets felles redskaper. Beboerne bes om at annet oppbevares i egne boder i kjeller eller i egen leilighet.

2. Søppelposer med husholdningsavfall skal knytes og pappkartonger skal brettes flate før de kastes i papiravfallet. Dette av hensyn til de som tømmer, lukt, tilgrising av kasser og for å utnytte plassen i papirkassen best mulig. Det skal ikke settes ting utenom kassene. Se nærmere informasjon om dette under tema Avfall på VIBBO. Bruk Kampen nærmiljøstasjon.

3. Det er ikke tillatt å parkere i Evens gate. Spesielt ikke på våre naboers tomt.

4. Det er tillatt å vaske bil v/ garasjeport. Slanger og vannøkkel blir oppbevart i søppel- og tavlerommet, samt i den gule boden.

5. Det er ikke tillatt å bruke rullebrett, sparkesykler og lignende på svalgangen. Det samme gjelder sko med pigger eller brodder, da dette gir stor slitasje og skader treverket.

6. Det er tillatt med grilling på balkonger / terrasser ved bruk av elektrisk eller gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill, av hensyn til brannfare og røykos.

7. Banking av tepper skal foretas på side mot Evens gate.

8. Det skal være ro i leiligheten og på uteareal fra kl. 22.00 til 07.00. Støyende arbeid / musikkøvelser stoppes kl. 20.00.

9. Bruk av garasjen:
   Bodene er åpne mot garasjen og det må hensyntas ifm bruk av garasjeområdet.

   Følgende er ikke tillatt i garasjeområdet:
   - å røyke
   - å la motorkjøretøyer gå på tomgang
   - å sage, pusse eller gjøre annet arbeid som skaper støvdannelse
   - lakking, maling eller bruk av andre løsemidler
   - å lagre brennbart materiale, med unntak av i brannsikre skap
   - å forlate garasjeporten åpen
   - å la husdyr oppholde seg der
   - Det er kun eiere av seksjon 1 Garasjen som kan bruke fellesarealene garasjeområdet. Bruk av garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre.

10. Renhold av fellesarealer:
    - Sameierne besørger selv renhold av svalganger hver 14. dag.
    - Periodisk vedlikehold bestilles av styret etter behov.
    - De som eier dyr har ansvar for å fjerne etterlatenskaper etter sine dyr på sameiets eiendom, og ta ansvar for at dyrene ikke oppholder seg i garasjen.

11. Beboere som røyker utendørs oppfordres til å gjøre dette på svalgang mot Evens gate. Dette for å begrense røyk-innsig til naboer via ventiler, vinduer og på balkongene.

12. Utleier er forpliktet til å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler.

Vis hensyn !
Disse reglene er gjeldende til Generalforsamling 1993. Eventuelle endringer skjer da.
Styret 29.04.92
Endret i ordinært sameiermøte 16.mars 2009
Sist endret i ordinært årsmøte 25.04.2019
Sist endret i ordinært årsmøte 21.05.2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2568
Boligsameiet Evensgate 3-11

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Evensgate 3-11

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:
27. juni 2024 kl. 18:00, Hurdalsgata Barnehage.

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.

Bakgrunn for møtet
To seksjonseiere har krevd ekstraordinært årsmøte og fremsatt forslag om vedtektsendring. Forslaget ønsker å endre på fordelingen av kostnader for arbeidet med membran, herunder for utskiftning av markterrassegulvene. Forslaget får også konsekvenser for vedlikeholdsplikten for markterrassene.

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. Forslag om vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Evensgate 3-11

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Anne Odden og Svein Ballo

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fra seksjonseier Odden og Ballo:

Vi ber om at det avholdes et ekstraordinært sameiermøte for å behandle vedtektsendring.

Forslag:

Vi foreslår at vedtektenes punkt 5.1, 6. ledd endres ved at følgende 2 setninger fjernes:

«Et annet unntak er vedlikehold og utskifting av markterrassegulvene, som er

sameiers ansvar. Når disse byttes ut er det sameiets kostnad å bekoste ny membran

som ligger under terrassegulvet, da dette er taket til garasjen og bodene.»

Begrunnelse:

Styret har iverksatt arbeid for å legge membran over garasjen og, som en konsekvens av dette, utskifting av markterrassene over membranen. Utbedringen skjer som følge av en feil ved oppføringen av bygget, da det ikke ble lagt membran over garasjetaket. Det er urimelig at enkeltsameiere påføres en stor ekstrakostnad fordi det må gjøres helt nødvendig utbedringsarbeid på fellesområdet. Vi ser nå at det også er behov for å skifte ut de brannhemmende takplatene i balkongene. Også dette følger av feil ved oppføring av bygget, da det ikke ble laget avløp for vannet som kommer via tregulvet og ut fra bygget. Dermed står alle sameiere, enten de har markterrasse eller balkong, i samme situasjon. Det er derfor grunn til å endre vedtekten slik at den blir tydeligere, lik og rettferdig for alle.

Etter eierseksjonsloven er balkonger og terrasser å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av balkonger og terrasser er dermed sameiets ansvar etter loven. Det følger av eierseksjonsloven § 33. I vårt tilfelle ble det vedtatt en vedtekt for å gjøre unntak fra denne regelen. Vedtekten som omhandler membran og markterrasser ble endret på et digitalt årsmøte i 2021, der det ikke var mulighet til å stille spørsmål eller ta en diskusjon. I

tillegg ble forslaget pakket inn i en begrunnelse om at endringen kun var en tydeliggjøring av dagens praksis som ikke ville medføre realitetsendringer. Forslaget var formulert på en måte som gjorde at å stemme imot, ville ha betydd å si nei til at membranen skulle bekostes av sameiet. I protokollen fra Årsmøtet i 2021 heter det:

Sak 6 Tydeliggjøring av teksten vedtekt nr. 5.1 6.ledd Forslag fremmet av

styret. Bakgrunnen for forslaget: «Når det gjelder markterrassene må også

disse løpende vedlikeholdes årlig med oljing/beising av sameier, og det er

også sameiers ansvar og kostnad å skifte ut bordkledningen på denne. Dette

har vært praktisert i alle år, men styret ønsker å tydeliggjøre det i vedtektene.

Membranen som ligger under må også skiftes ut samtidig, og den skal da

bekostes av sameiet da den beskytter taket til garasjen/bodene. Se

vedlikeholdsplanen for 2022 hvor dette er satt opp. Forslaget medfører ingen

realitetsendringer, det er kun presiseringer av dagens praksis.»

Problemstillingen knyttet til membran og markterrasser er ny, og ikke noe som kan hjemles i «dagens praksis». Konsekvensene er at et mindretall av sameierne pålegges å dekke betydelige kostnader. Det vil også skape presedens i forhold til utbedringsarbeidet på balkongene. Det kan derfor være grunn til å stille spørsmål ved om sameierne egentlig forsto hva vi stemte over i den digitale behandlingen.

Vedtektsendringen må gis umiddelbar effekt, og styret bes finne annen finansiering av dette delprosjektet.

Oslo 17. juni 2024

Svein Ballo, Anne Odden

Styrets innstilling

De to seksjonseierne foreslår å endre vedtektene. Forslaget går ut på å fjerne omtalen av at vedlikehold og utskiftning av markterrassene, inkludert ved legging av membran, er sameiers ansvar.

Forslaget må stemmes over. Det krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Styret ønsker å opplyse om konsekvensene av forslaget:

Hvis forslaget blir vedtatt, betyr det at kostnaden for nye markterrasser i første etasje fordeles på alle seksjonseierne etter sameiebrøken.

Totalkostnaden på membranarbeidet beløper seg til kr 321.000. Sameiet dekker allerede kr 185.000 bl.a gjennom den varslede egenkapitalinnkallingen for membran og nye skillevegger. Etter vedtektene skal de aktuelle seksjonseierne i utgangspunktet selv dekke utskiftingen av markterrassene på kr 136.000.

Sameiet har ikke midler på bok til å dekke dette. Hvis forslaget blir vedtatt, vil vi måtte ha en ytterligere egenkapitalinnkalling fra samtlige seksjonseiere. Det kommer altså i tillegg til den som allerede er varslet for fasade og membran.

En slik endring betyr også at det er sameiet som har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for markterrassene fremover.

Hvis forslaget faller, står den opprinnelige fordelingen - altså at sameiet dekker membranen og skilleveggene, mens de aktuelle seksjonseierne dekker terrassegulvene og har vedlikeholdsplikten for disse.

Styret viser ellers til redegjørelsen omkring bakgrunnen for vedtektene og den nåværende kostnadsfordelingen av 4. juni 2023.

For ordens skyld kan ikke markterrassene sammenlignes med de brannhemmende takplatene. Takplatene er felles brannsikring av bygningsmassen mellom etasjene på begge av sider av bygget. De er en del av den ytre konstruksjonen som sameiet er ansvarlig for. Det er heller ikke noe unntak for disse i vedtektene.

Forslag til vedtak

Seksjonseierne Odden og Ballo foreslår at vedtektenes punkt 5.1, 6. ledd endres ved at følgende 2 setninger fjernes: «Et annet unntak er vedlikehold og utskifting av markterrassegulvene, som er sameiers ansvar. Når disse byttes ut er det sameiets kostnad å bekoste ny membran som ligger under terrassegulvet, da dette er taket til garasjen og bodene.»

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24
Selskapsnummer: 2568 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Evensgate 3-11

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 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: 29-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Evens gate 9 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 113, snr 12 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