

Eddaveien 24A



Velkommen til

Eddaveien 24A



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Holmen/Gressbanen

Tiltalende enderekkehus med solrik hage - Vestvendt markterrasse 26 kvm - 2 garasjepl. m/ El. - Holmen skolekrets.

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 586,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Eddaveien 24A, en meget innholdsrik og tiltalende enderekkehus med idyllisk og rolig beliggenhet på Holmen/Gressbanen. Her bor man i solrike og grønne omgivelser med kort vei til byen og marka. Svært sentralt med kun 5 min. gåavstand til bla. buss 45 til Majorstuen / 10 min til Holmen t-bane.

Høydepunkter:

- Innholdsrik enderekkehus over to plan
- Flott beliggenhet innerst i veien, avskjermet og barnevennlig
- Nydelig solrik hage, brosteinsbelagt gårdsplass og markterrasse
- Lekkert kjøkken fra 2017 med kjøkkenøy fra 2019
- 2 garasjeplasser med en el-lader i lukket garasjeanlegg. Bod med stikkontakt i forbindelse med garasjeanlegg.
- Sosialt og åpen kjøkken/stueløsning
- 3 gode soverom, hvorav hovedsoverom m/ walk in closet
- Lekker peisovn fra Nordpeis installert 2024

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

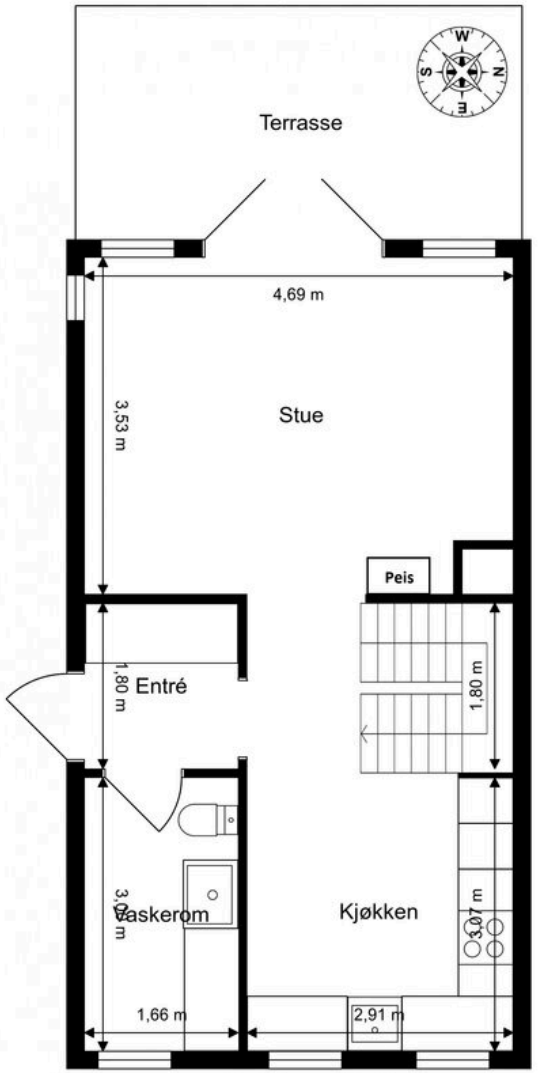
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, Vaskerom/WC, Kjøkken, Stue
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk in closet, Bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasjeanlegg som er plassert i tilknytning til boligens garasjeplasser. Egen stikkontakt i bod med mulighet for bla. ekstra fryser.
Total BRA: 6 kvm.

Eddaveien 24A

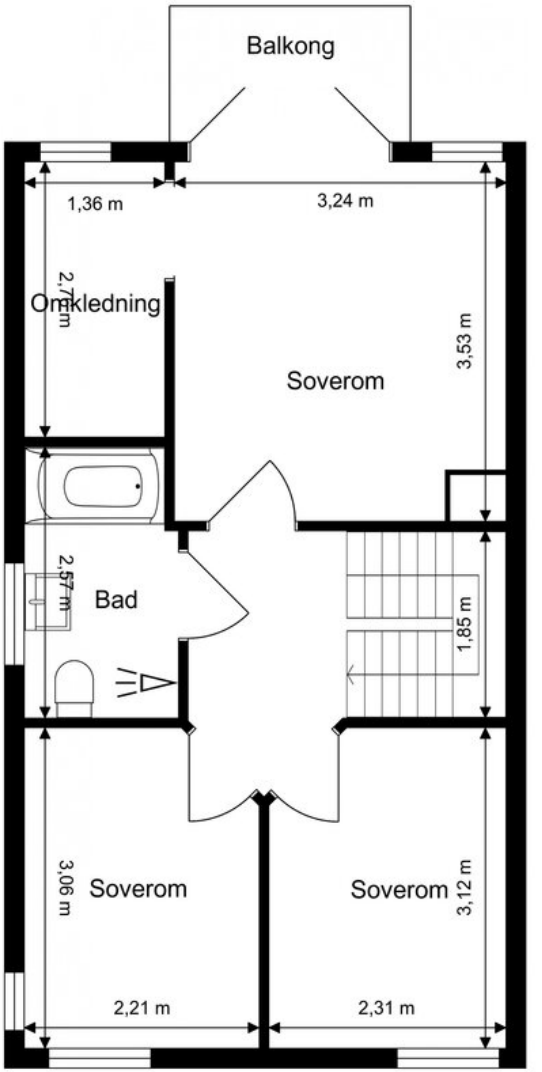
1. etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Eddaveien 24A

2. etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




THE FASHION BOOK


THE
FASH
BOO




















mormor












A

Informasjon

Eddaveien 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0116/23

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Eddaveien 24A, 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 545, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Per Håvard Sørbøen
Stine Ingjer Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, Vaskerom/WC, Kjøkken, Stue
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Walk in closet, Bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasjeanlegg som er plassert i tilknytning til boligens garasjeplasser. Egen stikkontakt i bod med mulighet for bla. ekstra fryser.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

1. etg: Entré, vaskerom/WC, kjøkken, stue
2. etg: Trapperom, bad, 3 soverom (hvorav ett med walk in closet).

Takhøyde trapperom 2. etasje 2,40 m. Takhøyde stue 1. etasje 2,39 m.

Vestvendt balkong på ca. 2,3 m^2. Vestvendt terrasse på ca. 26 m^2. Bod på 6 m^2 i garasjeanlegg som er plassert i tilknytning til boligens garasjeplasser. Egen stikkontakt i bod med mulighet for bla. ekstra fryser.

Standard

UTVENDIG
Valmet tak i trekonstruksjoner. Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeår. Luftehatter. Helbeslått pipe. Stigetrinn. Snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Ytterdør med glassfelt og Yale doorman. 2 stk. terrassedører med 2-glass. Tofløyede.

Vestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk. Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner. Adkomst fra hage og stue. Levegg av malt tre. Markise.

INNVENDIG
Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, teppe, flis
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde trapperom 2. etasje 2,40 m. Takhøyde stue 1. etasje 2,39 m. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (betong mot garasjekjeller).

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue (Nordpeis Stockholm). Sotluke i stue. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen glatte dører.

Oppvarming: Gulvvarme i entré, bad og vaskerom. Ildsted.

Skyvedørsgarderobe i entré. Kott under trapp. Garderobeskap i ett soverom. Innredning i omkledningavdeling i ett soverom.

VÅTROM
Bad 2. etg.: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.
Vaskerom/WC 1. etg.: Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.

KJØKKEN
Kjøkken fra 2017 og kjøkkenøy fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med

ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Drenering ut i vaskerom. Stoppekraner i rørskap. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i garasjekjeller. Luftehatt over tak.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer.

Sikringsskap i entré. Automatsikringer. Brannslukkingsapparat 6 Kg. Røykvarsler. Det har tidligere vært sentralstøvsuger. Motoren er fjernet.

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn for takstingeniør. Drenering fra byggeår. Fundamentert med støpte konstruksjoner. Grunnmur i felles garasjekjeller i betong. Normalt greie terrengforhold rundt seksjonen.

Bunnledninger fra byggeår. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Tomteforhold > Oljetank

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
2 stk. parkeringsplasser. EL-billader.

Lading av motorvogn i garasjen er kun tillatt på infrastruktur som er tilrettelagt for samtlige sameiere mot egen måler. Lading på felles el-anlegg i garasjen er ikke tillatt.

Byggemåte
Valmet tak i trekonstruksjoner. Taktekkingen er av betongtakstein.Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall. Luftehatter. Helbeslått pipe. Stigetrinn. Snøfangere. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Ytterdør med glassfelt og Yale doorman. 2 stk. tofløyede terrassedører. Etasjeskillere av trebjelkelag og betong. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn for takstingeniør.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
Garderobeskap på alle soverom/walk in closet medfølger. Det samme med alle hvitevarer på kjøkken (nytt temptec vinskap ble installert i Januar 2025).

Følgende medfølger ikke:
Lamper/spotter/lyskinner (uavhengig av festemåte). Veggmonterte møbler og inventar. Vaskemaskin/tørketrommel. Plantekassene på terrassen er ikke fastmontert og medfølger ikke. Veggmontert støvsuger i garasjen medfølger ikke.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Gulvvarme i entré, bad og vaskerom. Ildsted.

Informasjon om strømforbruk

Årlig forbruk for 2022: 10627 kWt iht. selger.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 586,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, gårdsforsikring, regnskapshonorar, driftskostnader, avtale med Altibox.

Andre utgifter

Internett: Viken Fiber kr. 449,- pr. mnd (kostnad avhenger av linjehastighet).

Eiendomsskatt

Kr 3 010,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 083 186,- pr. 2021

Sekundærbolig: Kr 7 499 470,- pr. 2021

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eddaveien 24, orgnr. 991990275

Om sameiet

Boligsameiet Eddaveien 24 består av 8 boligseksjoner.

Årsmøtet 2024 vedtok følgende:

- Retningslinjer for utearealer: Styret gjennomgår samtlige protokoller for sameiet

siden dets stiftelse, sammenfatter retningslinjer for utearealer i et samlet punkt, og presenterer utkast til nytt punkt til seksjonseierne på ekstraordinært årsmøte for vedtak (med krav om tilslutning) for innlemmelse i sameiets vedtekter. Dette fullføres innen slutten av august 2024.
- Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk: Styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte når minimum tre (3) tilbud på utførelse foreligger, for avgjørelse på (1) om tiltaket skal gjennomføres og (2) hvilken økonomisk ramme tiltaket skal gjennomføres innenfor. Skjønn kan utvises i når saken behandles, og saken kan behandles skriftlig per e-post på tvers av alle sameiere, i regi av styret.
- Justering av sameiets felleskostnader: Styret beregner effekten av 5%, 10% og 15% økning i felleskostnader, og resultatene presenteres for sameiet på ekstraordinært årsmøte for behandling.
- Oppussing av garasjenedkjørsel: Styret innhenter tilbud på innkjøp og montering av nye lysarmaturer, mens sameiet i fellesskap utfører maling mm. Behandling av tilbud fra elektriker gjøres på ekstraordinært årsmøte, enten ved skriftlig behandling per e-post eller ved fysisk oppmøte. Forslag til endring av farge i garasjenedkjørsel behandles samtidig.

Ref. sak om overvannsproblematikk over har sameiet diskutert å gjøre tiltak for å forhindre at vann renner ned i oppkjørselen ved stormregn. Det har blitt innhentet noen tilbud. Det er foreløpig ikke avklart om dette vil bli behandlet på årsmøte 2025 og hva som evt. blir utfallet der.

Se vedlagt innkalling og protokoll fra årsmøte 2024 for nærmere informasjon. Dato for årsmøte 2025 er foreløpig ikke satt.

Seksjonering for sameiet følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue

Kr 3 008,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr 2 496,-.

Vedtekter og husordensregler

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeport er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg er ikke tillatt. Andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse.

Se vedlagte vedtekter.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88776254

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 822 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Seksjonering for sameiet følger vedlagt. Tomten er seksjonert som felles areal, men benyttes i dag iht. inngjerding av hver enkelt sameier.

Retningslinjer for utearealer i sameiet:
Markiser: Årsmøtet er enig om at sameiere må etterstrebe likhet i fargevalg og type markise når de skal velge ny markise for sin boenhet.
Gjerde: Årsmøtet ble enige om at gjerdene i sameiet skal være hvite gjerder i tre-materiale, med stående bord. Dette gjelder ikke skillevegger mellom enhetene. De brune fellesgjerdene ved postkassene skal forbli brune og beholdes slik. Gjerdene i sameiet skal også ha tilnærmet likhet i høyde og utforming.
Hekk: Årsmøtet ble enige om å kun plante egnede hekker/ planter som ikke seller dype røtter siden jordsmonnet over garasjetaket er litt grunt. Årsmøtet ble også enige om at høyden på hekker og busker skal være max 2.0 meter.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Gressbanen/Vestre Holmen. Eiendommen er skjermet fra trafikk og har en rolig beliggenhet, noe som gjør den ideell for familier. Barna kan trygt leke i egen hage og i de fredelige villaveiene i nabolaget.

Det er kort gangavstand til flere lekeplasser med huskestativ, klatrestativ, basketkurv og mer.

Ved Readybanen er det etablert et nytt kombinasjonsanlegg med kunstis om vinteren og kunstgress om sommeren. I tilknytning til anlegget har en ny Meny-butikk nylig åpnet, med tilhørende parkeringsplasser.

Det finnes flere nærbutikker i gangavstand fra boligen, inkludert søndagsåpne Joker i Holmenhavna og Rema 1000 i krysset Stasjonsveien/Lybekkveien. Den nye Meny-butikken gir et godt tilskudd til nærområdet. Røa senter ligger også innen kort avstand og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som bank, kaféer, butikker, vinmonopol, apotek og dagligvarebutikker. Ytterligere servicetilbud finnes på Vinderen og Slemdal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for rekkehus datert 2006, samt sluttnotat (henleggelse) for rekkehus datert 2011 for eiendommen. Dokumentene følger vedlagt.

Arealet som i dag brukes som omkledningsrom er på byggemeldte tegninger fra 2004 oppgitt som bod. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre bod fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet og selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjennelse gis.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering,

vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer:
Saksnummer 202202554: Eddaveien 26 - Oppføring av svømmebasseng. Status: Tillatelse gitt

Det er gitt tillatelse til oppføring av et svømmebasseng på 4 x 10,5 meter i Eddaveien 26.

Saksnummer 202013768: Eddaveien 28 B - Tilbygg. Status: Tillatelse gitt.

Det er gitt tillatelse til et tilbygg til en eksisterende tomannsbolig som er oppført på 1930-tallet i Eddaveien 28 B. Søker oppgir at tilbygget gir en utnyttelsesgrad på 19% BYA, at tomten er på 1302,70 m² og BRA for tilbygget er på 116 m². Tilbygget er en fortsettelse av bygningens uttrykk og bygger til husets lengde. Tilbygget legger 5 meter til bygningens lengde og er 9,3 meter bredt, som er 1,3 meter bredere enn eksisterende bygg.

Småhusplanen:
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/27/545/1:
03.01.1930 - Dokumentnr: 901019 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1930 - Dokumentnr: 901020 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1931 - Dokumentnr: 901036 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1931 - Dokumentnr: 83 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1975 - Dokumentnr: 8821 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1989 - Dokumentnr: 4477 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2002 - Dokumentnr: 81063 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veg
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av veigrunn
til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2006 - Dokumentnr: 313219 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/954

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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:

Det er avtalt at selger skal betale kr 42 500,-. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør og kr. 1 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 17 500,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til minimumsprovisjon. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 30. april 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Eddaveien 24A

Eddaveien 24A

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**8 min**
640 elever	0.6 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**15 min**
490 elever, 23 klasser	1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**17 min**
460 elever, 21 klasser	1.4 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	**18 min**
474 elever, 21 klasser	1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**16 min**
566 elever, 20 klasser	1.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo	**15 min**
Persbråten videregående skole	**21 min**
650 elever, 25 klasser	1.7 km

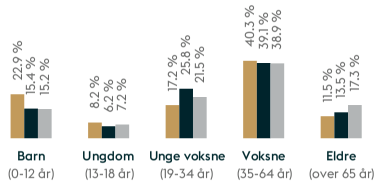
Offentlig transport

Gressbanen	**2 min**
Linje 45	0.2 km
Holmen	**8 min**
Linje 2	0.7 km
Gaustadalléen	**7 min**
Linje 17, 18	3.1 km
Skøyen stasjon	**10 min**
Totalt 12 ulike linjer	3.9 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.7 km

Barnehager

Barnas barnehage avd. Arnebråt...	**9 min**
Amigos bhg avd. Du og jeg og v...	**11 min**
8 barn, 2 avdelinger	0.9 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-6...	**12 min**
54 barn, 4 avdelinger	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 408	972
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gressbanen	3 min
Holmenkollen Tennisklubb	8 min
SATS Njårdhallen	16 min
Hovseter Velvære	17 min

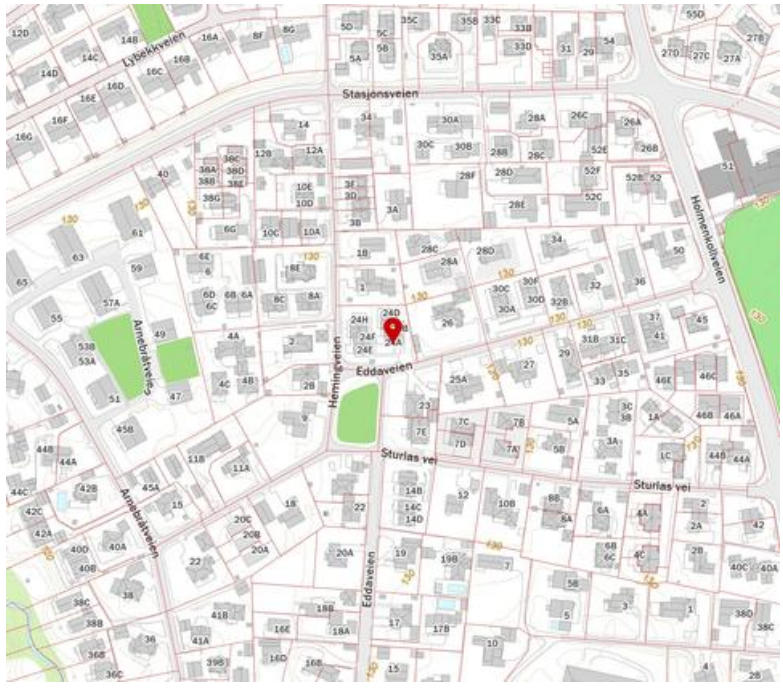
«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport

Rekkehus
Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 545, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-1450 **Referansenummer:** TB9158

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak i trekonstruksjoner.
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeår.
Luftehatter. Helbeslått pipe. Stigetrinn. Snøfangere.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Ytterdør med glassfelt og Yale doorman.
2 stk. terrassedører med 2-glass. Tofløyede.

Vestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom.
Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner. Adkomst fra hage og stue.
Levegg av malt tre. Markise.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, teppe, flis
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde trapperom 2. etasje 2,40 m.
Takhøyde stue 1. etasje 2,39 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (betong mot garasjekjeller).

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue (Nordpeis Stockholm).
Sotluke i stue.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører.

Oppvarming:
Gulvvarme i entré, bad og vaskerom.
Ildsted

Skyvedørsgarderobe i entré.
Kott under trapp.
Garderobeskap i ett soverom.
Innredning i omkledningavdeling i ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.

Vaskerom/WC 1. etg.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2017 og kjøkkenøy fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Drenering ut i vaskerom.
Stoppekraner i rørskap.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt i garasjekjeller.
Luftehatt over tak.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer.

Sikringsskap i entré. Automatsikringer.

Brannslukkingsapparat 6 Kg. Røykvarsler.

Det har tidligere vært sentralstøvsuger. Motoren er fjernet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

Drenering fra byggeår.

Fundamentert med støpte konstruksjoner. Grunnmur i felles garasjekjeller i betong.

Normalt greie terrengforhold rundt seksjonen.

Bunnledninger fra byggeår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

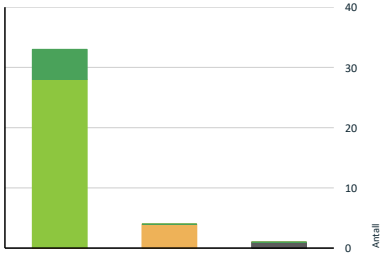
Rom omtalt som omkledningavdeling i tilknytning til ett av soverommene var opprinnelig en bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Ukjent løsning for undertakstekking.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgrad på bakgrunn av alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeår. Luftehatter. Helbeslått pipe. Stigetrinn. Snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Merknad: Liten sprekk i utvendig panel balkongdør 2. etasje.

Overflatebehandlet i 2019 iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i omramminger (ved utekran og ved vinduer ned mot vannbrett).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet treverk må påregnes byttet.
Veggene er kun besiktiget fra bakkenivå. På bakgrunn av registrerte råteskader anbefales det nærmere kontroll i høyden når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak i trekonstruksjoner.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og innvendige tak i 2. etasje. Loft uten adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende adkomst til loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var krav til adkomst til loft ved oppføringstidspunktet. Adkomst bør etableres.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Vinduer fra byggeår. Vinduene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt og Yale doorman.
2 stk. terrassedører med 2-glass. Tofløyede.

Dører fra byggeår. Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk (høyde 90 cm) 2,3 m².

Vestvendt terrasse på ca. 26 m² i trekonstruksjoner. Adkomst fra hage og stue. Levegg av malt tre. Markise.

Merknad: Løpende vedlikehold av dekke og rekkverk må påregnes.

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

Det er noe råte i et par terrassebord balkongen. En del tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskadet treverk må påregnes byttet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, teppe, flis
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde trapperom 2. etasje 2, 40 m.
Takhøyde stue 1. etasje 2,39 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Merknad: Glippe i parkett i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (betong mot garasjekjeller).

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ventilert garasjekjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger i seksjonen.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: http://geo.ngu.no/kart/radon/)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn i stue (Nordpeis Stockholm). Sotluke i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom/WC hovedsakelig fra byggeår med ny innredning.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: noe FDV-dokumentasjon i boligperm.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det forutsettes oppkant på membran ved terskel.

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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom hovedsakelig fra byggeår. Deler av gulv samt varmekabel byttet i 2021 som forsikringssak.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: noe FDV-dok. i boligperm. Rapport vedr. utbedring av gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Nye fliser i 2021 på deler av gulvet (originale fliser under badekar).
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dokumentert utbedret oppkant ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett (2022j, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør og vindu.

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra trapperom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) . Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2017 og kjøkkenøy fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Lekkasjestopper.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var et krav ved byggeår.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap med drenering ut i vaskerom.
Stoppekraner i rørskap.
Lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Merknad: det anbefales tettemuffer ved varerør i kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt i garasjekjeller.
Luftehatt over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er ikke påvist atvarmtvannsbereder er eldre enn 20 år, men den er fra 2005 og vil iløpet av året være eldre enn 20 år. Eldre varmtvannstanker er skadeutsatt og bør holdes under oppsyn.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entré. Automatsikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll datert 26.04.2023.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel). Med bakgrunn i at Norsk Takst sitt skjematur krever at det settes tilstandsgrad er tilstandsgrad 1 satt.

Merknad: Det var ikke krav til direktekobling av EL mot sikringsskap ved byggeår, men dette er anbefalt for alle beredere i senere tid. Ved bytte av tank må den påregnes direktekobles.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for nybygg samt for arbeider utført i eiertiden.
   Det mangler samsvarserklæring for kjøkken.

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat 6 Kg. Røykvarsler.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Ukjent teknisk løsning for drenering av felles garasjekjeller.

Tilstandsgrad på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med støpte konstruksjoner. Grunnmur i felles garasjekjeller i betong.

TG 0 Terrengforhold

Normalt greie terrengforhold rundt seksjonen.

Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger fra byggeår.
Tilstandsgrad på bakgrunn av alder (skjult konstruksjon).

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

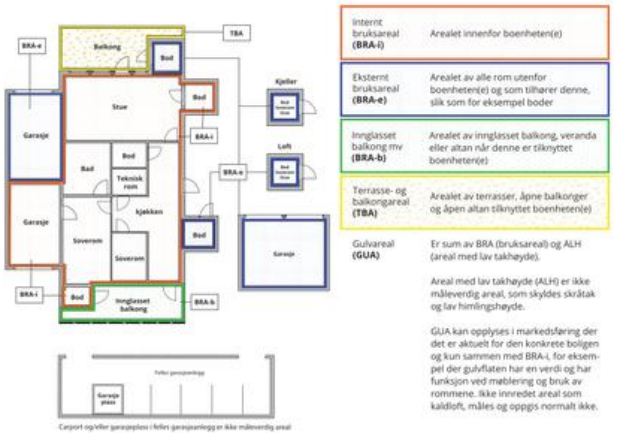
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	41			41	2
1. etasje	41			41	26
Garasjekjeller		6		6	
SUM	**82**	**6**			**28**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. etasje	Entré, Vaskerom/WC, Kjøkken, Stue		
Garasjekjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter takstmannens retningslinjer.

Bod i felles garasjekjeller vist av eier. Ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom omtalt som omkledningavdeling i tilknytning til ett av soverommene var opprinnelig en bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innleide arbeider siste 5 år iht. eier:
Sliping av parkett. Faktura er fremlagt.
Montering av peis. Dok. fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Per Håvard Sørbøen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	545		1	1821 m²	Kilde: eiendomsverdi.no IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Eddaveien 24 A

Hjemmelshaver
Sørbøen Per Håvard, Eriksen Stine Ingjer

Boligselskap
Sameiet Eddaveien 24

Eierandel
90 / 954

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
991990275

Felles formue
Kr. 8 482 31.12.2022

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten
Felles eiet tomt.
Tomten som benyttes av seksjonen er opparbeidet med steinlagt adkomst, plen og noe beplantning.
Merknad: noe skjevheter i stakittgjerde.

Tinglyste/andre forhold
Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Sameiet - felleskostnader
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.586,– pr. md.

Parkering
2 stk. parkeringsplasser vist av eier. EL-billader.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rapport bad 2. etasje			Gjennomgått		Nei

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.04.2023	
2	25.03.2025	

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Eddaveien 24 A, 0772 OSLO
Gnr 27 - Bnr 545
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TB9158

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sørbøen, Per Håvard	9578-5997-4-670829	2025-03-18 13:46:12
Eriksen, Stine Ingjer	9578-5999-4-2405178	2025-03-18 15:39:14

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
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0116/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eddaveien 24A, 0772 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Stine Ingjer Eriksen, Per Håvard Sørbøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2020

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: 888776254
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brudd i varmekabel på bad 2 etg. Forsikringsak hvor Gjensidige sine leverandører ble benyttet. Gammel flis på gulv fjernet, ny guvlvarme, ny støp og flis. Etablert veggmontert toalett. Utført av Gjensidige v/Mur og Flisconsult AS og Røa Elektriske

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa.no for dokumentasjon på arbeidene fra Gjensidige/Mur og fliskonsult AS/Røa Elektriske AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se boligmappa.no for dokumentasjon på arbeidene fra Gjensidige/Mur og fliskonsult AS/Røa Elektriske AS.

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: Monterte peis i stue. Granhaug Peismontering AS. Årstall 2024.

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

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: Gulvvarme på bad (Røa Elektriske 2021). Byttet termostat bad 2.etg (Arkel El. Entreprenør AS 2021) Byttet termostat i entre (Storm Elektro AS 2023). Tidligere eier opplyste å ha montert ekstra el-uttak på soverom, under trapp, kjøkken og i stuen i tillegg til to uttak ute. Arbeidene er opplyst utførte av Thorkelson Elektro AS, men er ikke i besittelse av samsvarserklæring/dokumentasjon på dette. Har for ordens skyld fått utført el-kontroll av Arkel El. entreprenør AS i April 2023. Ingen feil bemerket i el-rapporten. Arbeid utført av: Røa Elektriske, Storm Elektro AS, Arkel El. entreprenør AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? April 2023 av Arkel El. Entreprenør AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert el-billader i garasjekjeller i felles regi i sameiet.

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.?
Nei

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

Beskriv: Felles pumpekum for hele sameiet i garasjekjeller. Driftes i regi av sameiet med årlig service av fagfolk.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skapinnredning på vaskerom er montert på egeninnsats(utdannet snekker, men uten fagbrev). Fasade malt + skiftet ut enkelte planker på balkong i 2019. Utført av Remik Maling AS.

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?
Nei

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

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)
Ja

Beskriv: Ingen feil. Men ved svært kraftig regnskyll har sameiet opplevde at det kan renne vann ned i garasjenedkjøring. Det er planlagt i sameiets regi å endre litt på fall med en liten del ny asfalt ved innkjøring for å forhindre at det skjer igjen ved nye kraftige regnfall.

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

Eventuell kommentar: Hus i naborekken opplevde lekasje i tak 2024 på grunn av forskyvning av takstein. Utbedret med nye tettbånd og omlegg av eksisterende takstein regi av sameiet. Utført av taktekker Wike AS.

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

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Skuffer i fryser har noen sprekker, men fungerer fint.

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?
Nei

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?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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: 8-0116/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eriksen, Stine Ingjer	2025-03-18	Sørbøen, Per Håvard	2025-03-18

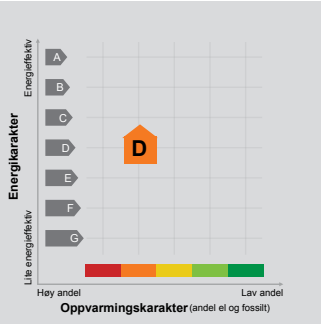
Identifikasjon: bankID Eriksen, Stine Ingjer

Identifikasjon: bankID Sørbøen, Per Håvard

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eddaveien 24A
Postnummer	0772
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81792658
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97490
Dato	26.03.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i bustaden
- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggjeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom".

Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 4: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 5: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 10: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøføler i bakken eller med temperatur- og fuktføler i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarrettleiinga som følgjer med.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen
v/Klara Brandrud

Ordre 8401564 3789/1 27.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 3789, Sameiet Eddaveien 24
Organisasjonsnr: 991.990.275
Eier: Per Håvard Sørbøen Stine Ingjer Eriksen
Leieobjekt: 1
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Eddaveien 24, 0772 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88776254.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.586,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	648,-	0,-	3.008,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent: anette.bryn.hansen@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Aleksander Olstad Eddaveien 24, 772 OSLO, e-post: aleksanderolstad@hotmail.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
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.

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3789
Sameiet Eddaveien 24

Velkommen til årsmøte i Sameiet Eddaveien 24

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:
18. juni 2024 kl. 19:00, Eddaveien 24D.

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.

Annen informasjon
Det anmodes om at hver sameier medbringer PC/nettbrett/smart-telefon for å ha tilgang til innkalling, saksliste, saksdokumenter mm. Skriftlig kopi av dokumenter utleveres ikke, med mindre særskilt forespørsel fra den enkelte sameier er oversendt styreleder innen 17.juni kl.12:00.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av styreleders årsberetning
6. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for regnskapsåret 2024
7. Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)
8. Konstituering av nytt styre
9. Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Styrets sammensetning
10. Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Kun seksjonseiere i styret
11. Endring av sameiets vedtekter, nytt punkt vedr. utearealer
12. Endring av sameiets vedtekter, punkt 10
13. Opprydding i sameiets juridiske organisasjon
14. Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk
15. Justering av sameiets felleskostnader
16. Oppussing av garasjenedkjørsel
17. Annet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Eddaveien 24

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

Aleksander Olstad velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste etter fysisk oppmøte med registrering under oppsyn av styret, eventuelt innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Stemmeavgivning på årsmøtet gjøres ved håndsopprekning og muntlig bekreftelse på håndsopprekningen for å unngå tvil. Fysiske stemmesedler godtas.

Forslag til vedtak

Fysisk oppmøte, eventuelt innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører 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. Ihht. sameiets vedtekter punkt 13 skal ferdigstilt protokoll underskrives av styrets medlemmer.

Styrets innstilling

Styreleder anmoder Linda Drazdiak og Magne Schreiner om å føres opp som protokollvitner. Ved fravær anmodes henholdsvis Jo Brenden og Hallvard Stark om å føres opp som sekundære protokollvitner.

Forslag til vedtak

Aleksander Olstad utnevnes som protokollfører. Som protokollvitner utnevnes [Navn] og [Navn] (klammer oppdateres underveis i årsmøte når protokollvitner er valgt, da oppmøte ikke er registrert ennå..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og listen over innmeldte saker da det 29.mai 2024 kl.02:14 ble gitt forhåndsvarsel til seksjonseierne om møtedato samt frist for innmelding av saker til behandling på årsmøtet jmfr. Lov om eierseksjoner §41. Formell innkalling med saksliste ble distribuert 9.juni 2024, altså mindre enn høyst tjue (20) dager og mer enn minst åtte (8) dager før dato for avholdt årsmøte 18.juni 2024, jmfr. Lov om eieseksjoner §43.

Under årsmøtet foreslås det til enhver tid å tillate benkeforslag (ihht. Obos' praktiske retningslinjer for gjennomføring av årsmøte), både som (1) presisering/justering av allerede fremsatte forslag, (2) motforslag, og (3) for å stille benkekandidat i valg av styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Benkeforslag tillates.

Sak 5

Godkjenning av styreleders årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt årsberetning fra styreleder.

Forslag til vedtak 1

Årsberetningen godkjennes.

Forslag til vedtak 2

Årsberetning godkjennes med kommentarer.

Vedlegg

1. Styreleders aarsberetning 2023.pdf

Sak 6

Godkjenning av årsregnskap og budsjett for regnskapsåret 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Årsregnskap for regnskapsåret 2023 og budsjett for regnskapsåret 2024 godkjennes. Årsresultatet for regnskapsåret 2023 på kr. 2 496,- overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2023 og budsjett for 2024.xlsx

Sak 7

Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)

Styrelederverv

I henhold til Lov om eierseksjoner, samt sameiets vedtekter skal styret ha en særskilt leder, bedre kjent som styreleder. Vervet medfører de rettigheter og plikter som følger av Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt andre lovverk som gjør seg gjeldende for dette vervet.

Styremedlemverv

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en representant for hver eierseksjon innmeldt som styremedlem. Vervet medfører de rettigheter og plikter som følger av Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt andre lovverk som gjør seg gjeldende for dette vervet.

Roller og kandidater

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

- Aleksander Martinsen Olstad

  Kandidaten gis anledning under årsmøtet til å fremme sine argumenter for hvorfor vedkommende ønskes valgt som styreleder.
  Skulle kandidaten ikke velges som styreleder, stiller kandidaten kandidatur til verv som styremedlem ihht. sameiets vedtekter.
- Linda Drazdiak

  Kandidaten gis anledning under årsmøtet til å fremme sine argumenter for hvorfor vedkommende ønskes valgt som styreleder.
  Skulle kandidaten ikke velges som styreleder, stiller kandidaten kandidatur til verv som styremedlem ihht. sameiets vedtekter.

Valg av 7 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Martinsen Olstad

  Kandidaten gis anledning under årsmøtet til å fremme sine argumenter for hvorfor vedkommende ønskes valgt som styreleder.
  Skulle kandidaten ikke velges som styreleder, stiller kandidaten kandidatur til verv som styremedlem ihht. sameiets vedtekter.
- Hallvard Andreas Stark

  Eierseksjon F fikk nye beboere i fjor sommer i etterkant av årsmøtet, og nye beboere ble derfor ikke valgt inn i styret. Kandidaten innstilles som styremedlem ihht. sameiets vedtekter som sier at samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre.
- Henning Sirevaag Anthonsen

  Samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre, ihht. sameiets vedtekter. Kandidaten videreføres som styremedlem og representant for sin eierseksjon.
- Julie Angeliqué Colle

  Samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre, ihht. sameiets vedtekter. Kandidaten videreføres som styremedlem og representant for sin eierseksjon.
- Linda Drazdiak

  Kandidaten gis anledning under årsmøtet til å fremme sine argumenter for hvorfor vedkommende ønskes valgt som styreleder.
  Skulle kandidaten ikke velges som styreleder, stiller kandidaten kandidatur til verv som styremedlem ihht. sameiets vedtekter.
- Magne Schreiner

  Samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre, ihht. sameiets vedtekter. Kandidaten videreføres som styremedlem og representant for sin eierseksjon.
- Nils Christian Mangelrød

  Samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre, ihht. sameiets vedtekter. Kandidaten videreføres som styremedlem og representant for sin eierseksjon.
- Per Håvard Sørbøen

  Samtlige eierseksjoner skal være representert i sameiets styre, ihht. sameiets vedtekter. Kandidaten videreføres som styremedlem og representant for sin eierseksjon.

Sak 8

Konstituering av nytt styre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak 7 (Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)) er behandlet på årsmøte datert 18.juni 2024, og det fremmes herved forslag om umiddelbar konstituering av nyvalgt styre.

Forslag til vedtak
Nytt styre konstitueres umiddelbart.

Sak 9

Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Styrets sammensetning

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har over tid hatt en varierende mengde saker gjennom året som har krevd innsats fra styret. Tilbakemeldinger fra styreledere tilbake er at arbeidsoppgaver knyttet til drift og investeringer har en tendens til å havne hos styreleder nærmest uten unntak, noe som sannsynligvis er et resultat av at styret = sameiet, og det dermed blir en naturlig fordreining mot styreleder. Det har av mer eller mindre gode grunner nærmest blitt en norm at styreleder stilles ansvarlig for å følge opp alt arbeid uten at øvrige styremedlemmer selv tar initiativ til å håndtere forefallende arbeid.

Styrearbeidet har derfor lidd noe under forhold hvor styreleder har hatt utilstrekkelig med tid og ressurser til å følge opp styrearbeidet i tilfredsstillende grad. Videre har vi opplevd litt formalia-feil ved overføring av styrelederverv, manglende tilganger til relevante verktøy, og i det hele tatt et litt uryddig format på styrearbeidet.

For å håndtere dette bedre i fremtiden, fremmes følgende forslag:

Punkt 8 i vedtektene til sameiet endres. Første setning fjernes, og erstattes med følgende: «Styret skal bestå av tre medlemmer inkludert styreleder. Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen.» Styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte for valg av ny styreleder og nye styremedlemmer, innen fire uker fra avholdt ordinært årsmøte datert 18.juni 2024.

Argumenter for en slik endring i vedtektene som angår styresammensetning lyder som følger:

1. ·Jevnere fordeling av arbeidsmengde: Et mindre og mer rettet styre kan sikre et bedre samarbeid på tvers av styreverv, med konstruktiv fordeling av arbeidsmengde, samarbeid i oppfølging av saker, kvalitetssikring i styrearbeidet da man unngår at styrearbeidet henstilles til enkeltindivider mm.
2. Forsvarlig forvaltning: Styret sikrer en mer forsvarlig forvaltning ved at styrelederververt (og dermed alt oppdukkende arbeid) ikke ivaretas av et enkelt individ. Vi unngår derved at sameiet stiller styret i en sårbar posisjon hvis dette individet av ulike årsaker skulle forhindres fra, eller unnviker fra å utøve arbeidet.
3. Kompetanseoverføring: Rullering av et eller to medlemmer per år sikrer at minst et medlem innehar verv over to perioder, slik at kompetanseoverføring og kontinuitet i pågående styrearbeid sikres.

Med andre ord: Styret profesjonaliseres, ansvaret krystalliseres i større grad, og det sikres at styrearbeidet følges opp i større grad enn hva har vært tilfelle tidligere.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 10

Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Kun seksjonseiere i styret

Forslag fremmet av:
Linda K Drazdiak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter fra 2016 ligger vedlagt. Jeg kan ikke se at de har vært oppdatert siden da.

Bakgrunn for behovet for oppdatering er at det bør stå tydelig i pkt. 8 at kun sameiere kan være medlemmer av styret (andre utenfor kan, om det skulle være nødvendig, delta *på deres vegne på fullmakt*).

Forslag til vedtak 1

Forslag: Vedtektene endres, ved at punkt 8 skal angi tydelig at kun sameiere kan være medlemmer av styret. (Andre utenfor kan, om det skulle være nødvendig, delta på deres vegne på fullmakt).

Forslag til vedtak 2

Motforslag om presisert formulering med samme effekt: Vedtektene endres, ved at punkt 8 tillegges følgende: "Samtlige medlemmer av styret skal i utgangspunktet være seksjonseiere i sameiet Eddaveien 24 på det tidspunkt deres kandidaturer til verv som styremedlem offentliggjøres i innkalling til årsmøte (ordinært eller ekstraordinært). Det kan, hvis ønskelig eller ved behov (eksempelvis ved utilstrekkelig antall innmeldte kandidaturer blant sameiets seksjonseiere), vedtas særskilt på årsmøte at et medlem innsettes som styremedlem eller styreleder uten å være seksjonseier i Sameiet Eddaveien 24. Slikt ønske eller behov skal begrunnes til sameiet når slikt kandidatur fremsettes i innkalling til årsmøte, og oppnevnelse av slikt styremedlem og/eller styreleder skal vedtas av sameiet i ordinært eller ekstraordinært årsmøte ved alminnelig flertall, eller ved flertallskrav ihht. Lov om eierseksjoner, Lov om borettslag eller andre lovverk som gjør seg gjeldende i sånt tilfelle."

Vedlegg

3. 3789 Sameiet Eddaveien 24 - Vedtekter.pdf

Sak 11

Endring av sameiets vedtekter, nytt punkt vedr. uteareraler

Forslag fremmet av:
Linda K Drazdiak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter fra 2016 ligger vedlagt. Jeg kan ikke se at de har vært oppdatert siden da.

Bakgrunn for behovet for oppdatering er at tidligere vedtak knyttet til *retningslinjer for utearealer* bør for transparens/oversikten skyld stå i selve vedtektene og ikke bare være et løst vedlegg.

Forslag: Et nytt punkt innlemmes i vedtektene, hvor tidligere vedtak knyttet til retningslinjer for utearealer innlemmes i vedtektspunktet uten endringer.

Styrets innstilling

Styreleders kommentar: Innlemmelse av tidligere vedtak knyttet til retningslinjer for utearealer i sameiets vedtekter støttes.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak 2

Motforslag: Styret gjennomgår samtlige protokoller for sameiet siden dets stiftelse, sammenfatter retningslinjer for utearealer i et samlet punkt, og presenterer utkast til nytt punkt til seksjonseierne på ekstraordinært årsmøte for vedtak (med krav om tilslutning) for innlemmelse i sameiets vedtekter. Dette fullføres innen slutten av august 2024.

Vedlegg

4. 3789 Sameiet Eddaveien 24 - Vedtekter.pdf

Sak 12

Endring av sameiets vedtekter, punkt 10

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslår endring i sameiets vedtekter, som følger:

Setningen "Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4." under punkt 10 foreslås fjernet. Ihht. Lov om eierseksjoner §41 er tilsvarende frist utgangen av juni, og i praksis har ordinært årsmøte i sameiet vært avholdt mellom 1.mai og 30.juni hvert år siden 2013. For å unngå vedvarende brudd på sameiets vedtekter foreslås setningen derfor fjernet.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 13

Opprydding i sameiets juridiske organisasjon

Forslag fremmet av:
Linda Drazdiak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvorfor?

Det å sitte i styret i et borettslag eller sameie er et stort ansvar. På lik linje med styremedlemmer i en bedrift, har man i boligselskaper også ubegrenset personlig ansvar hvis noe skulle gå galt. Dette er nedfelt i borettslagsloven, og i rettspraksis for sameier. Det betyr bl.a. at dersom Sameiet Eddaveien 24 havner i en konflikt som ender med en erstatningssak, så kan formuen og eiendelene til styremedlemmene (oss/dere alle)

1. stå på spill.

Det har noe med hvem som har kompetanse (juridisk for «mandat»; ikke kunnskap) til å bestille eller ordne ting

2. på sameiets vegne.

Det har også med hvem som skal kunne økonomisk «godkjenne» oppdrag og regninger for sameiets

3. fellesutgifter.

Bakgrunn

Som dere ser av de to vedleggene – ett fra 2021 og det andre fra i dag – så er sameiets styre uendret fra 2021! Dvs. vi har et styremedlem som er avgått ved døden, et par-tre som har flyttet for flere år siden og nye sameiere som ikke er meldt inn, og som dermed – juridisk sett - ikke er en del av styret i sameiet.

Thomas Almeland er fortsatt styreleder og godkjenner fakturaer i annenhånd.

Fantastisk.

Hvordan kan dette skje? Tydeligvis fordi styreledere som etter 2021 har gitt stafettpinnen videre ikke har brydd seg med det juridiske ansvaret som følger av å sitte i et styre, som minst er å oppdatere Enhetsregisteret med nytt styre/bekreftet fortsatt styre. Som nevnt overfor flere styreledere i tidligere årsmøter, så skal dette inkl. underskrevet protokoll lastes opp årlig.

Her har styreledere sviktet. Og de som har tatt over vervet har heller ikke brydd seg med å undersøke skikkelig.

Forslag til vedtak:

- Styreleder logger inn i Altinn/Enhetsregisteret og oppdaterer listen over sameiere, samt
- Sørger for at en som er fraflyttet (Akseland) ikke er den som i OBOS' regnskapssystem fortsatt skal godkjenne fakturaer/refusjoner for sameiet.

Styrets innstilling

Styreleders kommentar:

Forholdene har vært behørlig diskutert og presisert i e-postkorrespondanse mellom sameierne, og styreleder er uenig i beskyldninger og karakteristikker som er fremsatt. Dog er styreleder enig i at forholdene ikke er tilfredsstillende, og stiller seg bak innmeldt sak med de forslag som er fremsatt.

Som avsluttende kommentar anmoder styreleder samtlige seksjonseiere om at saker som innmeldes til årsmøte for fremtiden holdes fri for formuleringer som antyder og/eller beskylder øvrige seksjonseiere og/eller styremedlemmer for å med overlegg ikke ivareta plikter og ansvar, slik det antydes i sakens beskrivelse (gjengitt ordrett av innsender). Obos' praktiske retningslinjer er tydelige: https://obos.service-now.com/csm?id=csm_hjelp&sysparm_article=KB0012240

Forslag til vedtak 1

Forslag vedtas.

Forslag til vedtak 2

Motforslag: Styreleder logger inn i Altinn/Enhetsregisteret og oppdaterer listen over sameiere. Alternativt: Styreleder instruerer forretningsfører om å oppdatere Enhetsregisteret til å reflektere til enhver tid gjeldende styreleder og styremedlemmer. Forslag nummer to forkastes da forholdet ikke lenger eksisterer.

Vedlegg

5. Enhetsregisteret 2021.pdf

6. Enhetsregisteret 2024.pdf

Sak 14

Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det henvises til årsberetningen for 2023/2024 underpunkt «Problematikk med vann i garasjeanlegg» side 1-3 for bakgrunn. Hus A m. fl. jobber per nå (9.juni 2024) med å innhente tilbud på utførelse av langsiktig løsning. Økonomisk omfang er ukjent, og det er derfor betydelig usikkerhet rundt kostnad ved utførelse av slike tiltak. Det forbindes stor risiko med styregodkjenning til utførelse av tiltak uten spesifisert økonomisk ramme.

Styrets innstilling

Forslagstiller er også styreleder, og frastår for ordens skyld derfor å fremme kommentar til saken.

Forøvrig: Saken fremmes for sameiet på ordinært årsmøte med krav om kvalifiert flertall, med den begrunnelse at tiltaket sannsynligvis vil føre med seg utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent (kr. 10 086,-) av de årlige felleskostnadene (kr. 201 720,-).

Forslag til vedtak 1

Styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte når minimum ett (1), og helst tre (3) tilbud på utførelse foreligger, for avgjørelse på (1) om tiltaket skal gjennomføres og (2) hvilken økonomisk ramme tiltaket skal gjennomføres innenfor.

Forslag til vedtak 2

Alternativt: Styret godkjenner igangsettelse av tiltak, med økonomisk ramme på kr. 50 000 som finansieres med ekstraordinær innbetaling av egenkapital fra de ulike eierseksjonene ihht. eiebrøk jmfr. sameiets vedtekter.

Sak 15

Justering av sameiets felleskostnader

Forslag fremmet av:
Aleksander Olstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet vil over tid oppleve behov for planlagte og uforutsette oppgraderinger i og reparasjoner av infrastruktur, fasade, uteareal mm. som må finansieres vha. egenkapital innhentet fra eierseksjonene, eller fremmedkapital gjennom en kredittinstitusjon/annen långiver. Eksempelvis kan bytte av tak, oppgradering/bytte/reparasjon av pumper og øvrig VVS, maling av fasade/bygninger, forbedring av eiendom ifm. klimautfordringer mm. være (svært) kostnadskrevende. Sameiet har og har hatt en begrenset egenkapital som tidvis har vært utilstrekkelig til å håndtere slike kostnadshendelser, hvilket har nødvendiggjort ekstraordinære innbetalinger av egenkapital fra eierseksjonene. Ekstraordinære innbetalinger av egenkapital fra eierseksjonene til å dekke slike utgifter ihht. styrevedtak kan dog være vanskelig for den enkelte seksjonseier å imøtekomme på kort varsel. Ved betydelige likviditetsutfordringer kan sameiets styre også måtte ta stilling til eventuell tvangsinndrivelse av egenkapital fra seksjonseier om disse ikke imøtekommer styrevedtak, og dette kan være en kostbar og tidkrevende affære. En årlig økning i jevnlige bidrag (i form av innbetaling av felleskostnader) vil derfor sikre forutsigbarhet i sameiets solvens, likviditet og redusering av finansiell risiko, herunder motpartsrisiko.

Eksempelvis opplevde sameiet behov for ekstraordinære innbetalinger av egenkapital i 2017, 2019, 2021 og 2022, som viser at dette er en aktuell risiko som bør håndteres.

Justering av nivå på felleskostnader belastet per eierseksjon har ikke vært endret i tilstrekkelig omfang de siste tre årene for å imøtekomme den betydelige prisveksten i samfunnet for øvrig (16.3% i samme periode), heller ikke til tross for flere episoder hvor sameiet har vært insolvent om styret ikke hadde lyktes i å inndrive ekstraordinære egenkapitalinnskudd fra eierseksjonene. Videre har sameiet i seg selv erfart økning i pris på forsikringspolise, kommunale avgifter mm. Oslo Kommune oppjusterte kommunale avgifter for regnskapsåret 2024, med 21% økning i vann- og avløpsavgifter, 8% økning i renovasjonsgebyrer, 9% økning i gebyr for 140L avfallsbeholder, og 167% økning i tilsynsgebyr for boenheter med ildsted. For Sameiet Eddaveien 24 spesifikt har kommunale avgifter økt med 16.8% det siste året.

Det er derfor et betydelig etterslep i innkrevde felleskostnader i forhold til utviklingen i faktiske kostnader og budsjettet for 2024.

Innmelder fremmer derfor følgende to forslag:

Styret godkjenner én enkelt ekstraordinær økning i felleskostnader per eierseksjon pålydende 15% effektivt fra og med august 2024, med fordeling av felleskostnadene ihht. sameiebrøken (med grunnlag i Lov om eierseksjoner §29 og ihht. sameiets vedtekter), i den hensikt å dekke løpende kostnader, samt gjøre avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. For eierseksjoner A-D vil dette innebære en årlig kostnadsøkning på kr. 2,854.8, mens det for eierseksjoner E-H vil innebære en årlig kostnadsøkning på

1. kr. 4 281,3 - kr. 5 707,7 (noe avvik i disse tallene kan forekomme pga. usikkert tallgrunnlag).

Styret godkjenner en årlig justering av felleskostnader ihht. 12-måneders prosentvis endring i konsumprisindeks (KPI Totalindeks) per femte måned i kalenderåret som målt og publisert av Statens Sentralbyrå, hvor kostnadsøkningen trer i kraft per 1. august, med fordeling av felleskostnadene ihht. sameiebrøken (med grunnlag i Lov om eierseksjoner §29 og ihht. sameiets vedtekter), i den hensikt å dekke

2. løpende kostnader, samt gjøre avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Styrets innstilling

Forslagstiller er også styreleder, og frastår derfor for ordens skyld å fremme styreleders kommentar.

Forslag til vedtak 1

Begge forslag vedtas.

Forslag til vedtak 2

Kun første forslag vedtas.

Forslag til vedtak 3

Kun andre forslag vedtas.

Sak 16

Oppussing av garasjenedkjørsel

Forslag fremmet av:
Per Håvard Sørbøen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksunderlag vedlagt.

Styrets innstilling

Styreleders kommentar:

Saken fremmes for sameiet på ordinært årsmøte med krav om kvalifiert flertall, med den begrunnelse at tiltaket sannsynligvis vil føre med seg utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent (kr. 10 086,-) av de årlige felleskostnadene (kr. 201 720,-).

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner forslaget fremmet i saksunderlag, med foreslått økonomisk ramme. Finansiering tar form ved ekstraordinær innbetaling av egenkapital fra hver eierseksjon, i størrelsesorden jmfr. eierbrøk, ihht. sameiets vedtekter.

Vedlegg

7. Sakspunkt 2024 - Oppussing av garasjenedkjørsel.pdf

Sak 17

Annet

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Andre saker som ikke er fremmet innen forhåndsvarslet frist, og som ikke er beslutningssaker fremmes.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen, ihht. Lov om eierseksjoner §45.

Styrets innstilling

Styreleders innstilling: Eventuelle saker som krever kvalifisert flertall eller tilslutning behandles ikke, og styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte for behandling av disse. Dette for å sikre at seksjonseiere mottar saksgrunnlag i forkant av avstemming, og dermed gis mulighet til å gjøre seg opp en mening før stemme eventuelt avgis.

Forslag til vedtak 1

Ikke-innmeldte saker behandles. Ikke-innmeldte beslutningssaker behandles IKKE.

Forslag til vedtak 2

Ikke-innmeldte saker behandles. Ikke-innmeldte beslutningssaker behandles.

Forslag til vedtak 3

Ikke-innmeldte saker behandles IKKE.

SAMEIET EDDAVEIEN 24
ORG.NR. 991 990 275, KUNDENR. 3789

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	201 720	197 198	0	0
Andre inntekter		0	8 960	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**201 720**	**206 158**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-20 060	-19 288	0	0
Drift og vedlikehold	3	-6 666	-19 543	0	0
Forsikringer		-59 864	-50 981	0	0
Kommunale avgifter	4	-94 194	-79 970	0	0
Energi/fyring		-12 647	-12 558	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-9 504	-12 437	0	0
Andre driftskostnader	5	-2 342	-3 700	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-205 276**	**-198 476**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-3 556**	**7 682**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	6 052	5 507	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 052**	**5 507**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 496**	**13 189**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 496	13 189		

SAMEIET EDDAVEIEN 24
ORG.NR. 991 990 275, KUNDENR. 3789

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		97 708	94 625
SUM OMLØPSMIDLER		**97 708**	**94 625**
SUM EIENDELER		**97 708**	**94 625**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		92 400	89 904
SUM EGENKAPITAL		**92 400**	**89 904**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 277	1 525
Leverandørgjeld		2 031	3 195
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 308**	**4 720**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 708**	**94 625**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Eddaveien 24

Henning Sirevaag Anthonsen	Thomas Haave Askeland	Jo Brenden
Geir Magnus Knardahl	Nils Christian Mangelrød	Aleksander Olstad
Per Håvard Sørbøen	Magne Schreiner	

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	201 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**201 720**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-4 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 222
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 666**

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-53 650
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-94 194**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-176
Bank- og kortgebyr	-2 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 342**

NOTE: 6

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	385
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 667
SUM FINANSINNTEKTER	**6 052**

Resultatanalyse 2023
Sameiet Eddaveien 24

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	201 720	0	-201 720	100 %
Sum driftsinntekter	**201 720**	**0**	**-201 720**	**100 %**
Driftskostnader				
Regnskapsførerhonorar	-20 060	0	20 060	100 %
Drift og vedlikehold	-6 666	0	6 666	100 %
Forsikringer	-59 864	0	59 864	100 %
Kommunale avgifter	-94 194	0	94 194	100 %
Energi/fyring	-12 647	0	12 647	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-9 504	0	9 504	100 %
Andre driftskostnader	-2 342	0	2 342	100 %
Sum driftskostnader	**-205 276**	**0**	**205 276**	**100 %**
Driftsresultat	**-3 556**	**0**	**3 556**	**100 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6 052	0	-6 052	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**6 052**	**0**	**-6 052**	**100 %**
Årsresultat	**2 496**	**0**	**-2 496**	**100 %**

STYRELEDERS ÅRSBERETNING 2023

For perioden juni 2023 – juni 2024 vil undertegnede trekke frem følgende forhold/saker som aktuelle:

Regnskap 2023

Sameiets årsresultat for regnskapsåret 2023 var på kr 2 496. Det var ingen store hendelser som påvirket resultatet. Det var ingen ekstra innbetalinger utover ordinære felleskostnader for perioden, og ingen nevneverdige hendelser med pumpeanlegg, garasjeport som krevde kostbare utbedringer. Egenkapitalen per 31.12.2023 var på kr. 92 400.

Problematikk med vann i garasjeanlegg

I 2023 har vi vært preget av enorme mengder overvann og dertilhørende overvannsproblematikk som trekker ned i garasjeanlegget til sameiet, gjennom flere episoder i juli-september 2023, og også i mai og juni nå i 2024.

1.juli 2023 opplevde vi første episode med styrtregn som fant veien ned i garasjen. Den gang nådde det kun innenfor garasjeporten, pumpene fungerte som de skulle, og vannet ble drenert bort. Hus G fjernet mye slam fra dreneringsrist i garasjenedkjørselen som også bidro til å ta unna vannet. Ifølge hus H fremstod det som at overvannsproblematikk dels stammet fra manglende drenering i Eddaveien 26 i etterkant av hagearbeider, og beskjed om utbedring ble gitt til eier. Ingenting har blitt gjort så langt vi har erfart.

22.juli opplevde vi nok et regnskyll hvor vannet la seg over parkeringsplassene til hus C og D, samt området mellom garasjeporten og bort til kumlokkene, ca. 1cm dybde. Tiltakene vi gjorde var å koste vannet bort til dreneringsrist.

30.juli var det nok et stormskyll, hvor vi igangsatte umiddelbare tiltak med å feie vann bort fra nedkjørsel og videre nedover Eddaveien. På dette tidspunktet observerte vi også problematikken hvor overvann fra Eddaveien samlet med overvann fra Eddaveien 26 skapte såpass store ansamlinger vann i innkjørselen til sameiet vårt at det fant veien ned i garasjeanlegget. I denne episoden greide vi å begrense vannmengden til parkeringsplassen til hus B til venstre innenfor porten, ca. 1cm dybde.

7.august slo ekstremværet Hans til. Sameiet var forberedt, og barrikaderte innkjørselen med tømmerstokker, barksekker og sandsekker som sperret vannet ute fra eiendommen vår. Tiltakene fungerte perfekt; undertegnede var ute og fulgte med i dagene 7.-9.august når uværet stod på som verst, og garasjen var tilnærmet tørr.

27.august var det nytt regnskyll. 26. og 27.august kom det henholdsvis 12,7 og 52,0 mm nedbør, og vi var litt uforberedt på dette som gjorde at vannet fikk trukket ned i garasjen. Hus G meldte 27.august om tegn til oversvømmelse ca 5cm dybde i garasjen samme natt. Det ble i etterkant av dette sendt ut mail med anbefaling om å holde garasjeporten lukket (for å la vannet drenere gjennom rist utenfor garasjeport), og det ble av hus H verifisert med produsent av garasjeporten at den ville tåle dette. Også denne gangen ble det observert vanntilløp fra Eddaveien 26, via kommunale Eddaveien og tilbake til vår eiendom. I etterkant av diskusjonen der ble det foreslått å få utført en vurdering av årsakssammenheng gjennom husforsikringen (Gjensidige) som ble iverksatt av hus H.

Kommunens rolle i overvannsproblematikken

Hus D kontaktet Oslo Kommune i 2023 for å få tilbakemelding på manglende dreneringseffekt i den kommunale Eddaveien, uten å få særlig gehør for utbedringsbehov. Videre undersøkelser fra hus D i etterkant viste at kommunen, såfremt den har tilrettelagt for drenering og bortledning av overvann ihht. reguleringsplaner, har ivaretatt sitt ansvar mtp. infrastruktur. Oslo Kommune har likevel blitt kontaktet igjen i 2024, og svar fra Oslo Kommune VAV forventes i andre uke av juni måned ihht. Kommunens selvpålagte 14-dagers svarfrist.

Naboeiendommens bidrag til overvannsproblematikken

Når det kommer til naboeiendommen og overvannsproblematikk der, så begrenses naboens ansvar til å sørge for tilstrekkelig drenering av egen eiendom med avløp mot kommunal infrastruktur. I Eddaveien 26 sitt tilfelle gjelder det da avløp mot kommunal vei, altså Eddaveien. Så lenge dette er gjort ihht. gjeldende krav fremsatt i reguleringsplanen for adressen det gjelder, må det utredes hvorvidt løsningen som er valgt av grunneier unngår å påføre naboeiendom(mer) skade, hvorav årsakssammenheng må påvises. Styret bør derfor ta stilling til om hvorvidt en slik utredning skal bestilles og utføres (mer dertilhørende kostnader), før styret tar stilling til hvorvidt en prosess skal iverksettes ovenfor grunneier i Eddaveien 26.

Klimaendringenes rolle i problematikken

Undertegnede ønsker å trekke frem at det utover forhold på nabotomt og langs den kommunale Eddaveien også var et ekstremår i 2023 mtp. nedbør og generelt dårlig vær. Året var det 13. våteste i måleserien, med 5% mer nedbør enn normalt på landsbasis. Året ble klassifisert som «Svært vått», definert som i 90-100 prosent-persentilen, drevet primært av store snømengder gjennom vinteren, toppet med ekstremværet Hans i sommerhalvåret. På neste side følger litt historikk fra Yr.no som viser de våteste dagene i juni-august samt månedstotaler sammenlignet med normal mengde nedbør per måned. Dette er tatt med i årsberetning for å belyse at nedbørsmengdene og overvannsproblematikken som oppstod i 2023 også kan begrunnes delvis i at kommunal og privat infrastruktur ikke er dimensjonert for slike nedbørsmengder. Dette er behørig omtalt i både norske og internasjonale medier som et samtidsproblem, altså som en konsekvens av klimaendringene. Det kommunale ledningsnettet i området har sannsynligvis behov for oppgradering, og er nok i utgangspunktet underdimensjonert gitt befolkningsvekst og generell fortetning. Det er derfor ikke urimelig å forvente problematikk med overvann i sameiets garasjeanlegg gitt eksisterende infrastruktur og værforholdene vi opplevde i 2023 med en snørik vinter og mye smeltevann fra høyere lende, kombinert med svært mye nedbør i juli og august.

	Faktisk	Normalt	Faktisk/normalt
22.juni	15,4		
27.juni	10,7		
Totalt for juni	**39,9**	**80**	**49.9%**
3.juli	21,1		
12-13.juli	33,7		
16.juli	16,9		
25.juli	20,4		
Totalt for juli	**146,9**	**87**	**169%**
3.august	18,5		
8.august	57,2		
20.august	41,4		
26-27.august	64,7		
29.august	14,2		
Totalt for august	**259,8**	**103**	**252%**

Tabell 1: Nedbørshistorikk for Oslo (kilde: www.yr.no)

Videre følger en oversikt over tiltak som er iverksatt og ønskes iverksatt så raskt som mulig.

Kortsiktige tiltak som er gjennomført:

- Tømmerstokker og sandsekker er bevart i garasjeanlegget for fremtidige hendelser hvor vi ser et behov for forberedelser i forkant av stormskyll. Undertegnede har også anskaffet en pumpe med lang nok slange til at vi kan pumpe vann ut av garasjeanlegget og ned Eddaveien ved behov.
- Dreneringsrist og avløp i garasje og fellesområder har vært renset ihht. dugnadsagenda.

Videre er det foreslått flere permanente tiltak som det innhentes tilbud på:

- Bygging av asfaltpølse (forhøyning) mot kommunal vei, samt bygging av en forhøyning mot Eddaveien 26, i den hensikt å forhindre overvannsflukt fra naboeiendom og ned garasjenedkjørsel via søppelkasse-området. Hus A og D innhenter i disse dager tilbud på arbeidet (et delvis tilfredsstillende tilbud er mottatt, tidligere firma kontaktet av hus D gjennom vinteren har ikke villet fremsette tilbud pga. for lite oppdragsomfang).
- Høyere antall aktive timer med ventilasjon i garasjeanlegg. Per i dag aktiveres anlegget med tre intervaller hvert døgn.

Innbruddsforsøk i Eddaveien 30

Natt til 6.august 2023 var det innbruddsforsøk i garasjeanlegget til Eddaveien 30, noe Hus E informerte oss andre om samme dag. Dette ble behørig varslet om til hele sameiet, for at alle kan være oppmerksomme på eventuell problematikk/uønsket adferd.

Eierskifte(r) i sameiet

I september 2023 kunne sameiet ønske Hallvard, Karoline, Gustav og Hedvig i hus F velkommen. Hyggelig med nye naboer.

Annet

Året var, sett under ett, preget av få andre hendelser foruten ovennevnte punkter.

Fremtidsutsikter

Fremtidsutsiktene til sameiet vurderes som gode; Økt fokus på kostnadsbildet gjør styret i stand til å fatte beslutninger for å ivareta sameiets finansielle posisjon og risikohåndtering, samtidig som sameiet opplever utfordringer på forvaltningssiden som kan medføre økte kostnader i året fremover. Styret bør videre, for å være på den sikre siden, holde et øye med den generelle inflasjonen i samfunnet, og over tid vurdere justeringer av felleskostnadene i lys av endringer i offentlige kostnader samt sameiets balanse og behovet for likviditet.

Aleksander M. Olstad (hus D)
Styreleder

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 24. G.NR. 27, B.NR. 545

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

Revidert 28.1.2007, 21.10.2007, 6.10.2014, 7.6.2016, 4.6.2019, 12.5.22

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

Sameiet består av 8 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet[2] som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[1] Jf. Protokoll årsmøte 28.1.2007
[2] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeport [3]er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet[4].

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Forsikring[5]

Sameiet Eddaveien 24 dekker normalt egenandelen i fm skader som omfattes av sameiets fellesforsikring.

Unntak skjer for skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for. [6]Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet , eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal

[3] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[4] Jf. protokoll årsmøtet 28.1.2007
[5] Jf. protokoll skriftlig vedtakelse 6.10.2014
[6] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

seksjonseieren betale egenandelen og evt. andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en direkte følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. Registrering av sameiere

Erhverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

8. Styret

Samtlige sameiere skal være medlem av sameiets styre. Styrets leder velges særskilt. Styrelederververvet er ulønnet[7].

9. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede[8]. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

[7] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[8] Jf. protokoll sameiermøte 21.10.2007

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når et styremedlem eller styrets leder[9] finner det nødvendig og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte[10]

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Styreleders årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Budsjettforslag for inneværende år til eventuell godkjenning
5. Velge styreleder
6. Konstituering av nytt styre
7. Andre saker som nevnt i innkallingen

[9] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[10] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

12. Møteledelse og avstemming
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder[11].

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.[12]

13. Om sameiermøtet[13]
Hver seksjon har én stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av styret etter ferdigstillelse. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

[11] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[12] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[13] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

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

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

16. Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jf. eierseksjonsloven § 27.

18. Bygningsmessige arbeider [14]
Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg er ikke tillatt. Andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse.

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

Lading av motorvogn i garasjen er kun tillatt på infrastruktur som er tilrettelagt for samtlige sameiere mot egen måler. Lading på felles el-anlegg i garasjen er ikke tillatt.

20. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

Ingen kan som sameier/styremedlem eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så visst ikke følger annet av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i den til enhver tid oppdaterte[17] lov om eierseksjoner av 1.januar 1999.

[15] Jf. Protokoll årsmøtet 12.5.2022
[16] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[17] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 24. G.NR. 27, B.NR. 545

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

Revidert 28.1.2007, 21.10.2007, 6.10.2014, 7.6.2016, 4.6.2019, 12.5.22

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

Sameiet består av 8 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet[2] som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[1] Jf. Protokoll årsmøte 28.1.2007
[2] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeport [3]er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet[4].

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Forsikring[5]

Sameiet Eddaveien 24 dekker normalt egenandelen i fm skader som omfattes av sameiets fellesforsikring.

Unntak skjer for skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for. [6]Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet , eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal

[3] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[4] Jf. protokoll årsmøtet 28.1.2007
[5] Jf. protokoll skriftlig vedtakelse 6.10.2014
[6] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

seksjonseieren betale egenandelen og evt. andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en direkte følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. Registrering av sameiere

Erhverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

8. Styret

Samtlige sameiere skal være medlem av sameiets styre. Styrets leder velges særskilt. Styrelederververvet er ulønnet[7].

9. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede[8]. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

[7] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[8] Jf. protokoll sameiermøte 21.10.2007

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når et styremedlem eller styrets leder[9] finner det nødvendig og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte[10]

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Styreleders årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Budsjettforslag for inneværende år til eventuell godkjenning
5. Velge styreleder
6. Konstituering av nytt styre
7. Andre saker som nevnt i innkallingen

[9] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[10] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

12. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder[11].

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.[12]

13. Om sameiermøtet[13]

Hver seksjon har én stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av styret etter ferdigstillelse. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

[11] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[12] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[13] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

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

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

16. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jf. eierseksjonsloven § 27.

18. Bygningsmessige arbeider [14]

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg er ikke tillatt. Andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse.

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

Lading av motorvogn i garasjen er kun tillatt på infrastruktur som er tilrettelagt for samtlige sameiere mot egen måler. Lading på felles el-anlegg i garasjen er ikke tillatt.

20. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

Ingen kan som sameier/styremedlem eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så visst ikke følger annet av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i den til enhver tid oppdaterte[17] lov om eierseksjoner av 1.januar 1999.

[15] Jf. Protokoll årsmøtet 12.5.2022
[16] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[17] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

Brønnøysundregistrene

REGISTERUTSKRIFT FRA ENHETSREGISTERET

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
Organisasjonsnr.:	991 990 275		
Navn/foretaksnavn:	SAMEIET EDDAVEIEN 24	22.12.2007	
Forretningsadr.:	Eddaveien 24 0772 OSLO	22.12.2007	
Kommune:	0301 OSLO		
Land:	Norge		
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie	22.12.2007	
Stiftelsesdato:	03.07.2006	22.12.2007	
Kontaktperson:	Linda Katharina Drazdiak Eddaveien 24 H 0772 OSLO Fødselsdato: 22.10.1967	13.08.2013	
Virksomhet/ bransje:	Eierseksjonssameie.	22.12.2007	
Matrikkelnummer:	Kommune 0301 OSLO Gnr: 27 Bnr: 545	03.05.2020	
Styre:		09.07.2021	
Styrets leder:	Thomas Haave Askeland Eddaveien 24 F 0772 OSLO Fødselsdato: 30.09.1981		
Styremedlem:	Frode Gulbrandsen Jegerveien 5 J 0777 OSLO Fødselsdato: 20.01.1977		
	Magne Hamran Schreiner Eddaveien 24 E 0772 OSLO Fødselsdato: 17.07.1970		
	Dag Roger Kristoffersen Død 0000 Blank Fødselsdato: 11.06.1957		
	Sindre Glomsaker-Gjessing Gislehellinga 28 1390 VOLLEN Fødselsdato: 26.05.1981		

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
	Jo Brenden Eddaveien 24 H 0772 OSLO Fødselsdato: 16.12.1962		
	Magnus Slåttekjær Grøneng Hemingveien 6 G 0772 OSLO Fødselsdato: 02.07.1981		Fratrådt
	Heidi Berg Stien Eddaveien 24 D 0772 OSLO Fødselsdato: 05.05.1987		
Signatur:	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.	22.12.2007	
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 934 261 585 OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO	01.10.2019	
Målform:	Bokmål	22.12.2007	

OPPLYSNINGER OM UNDERENHET:

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
Organisasjonsnr.:	924 185 252 Til internt bruk		
Navn/avdelings-betegnelse:	SAMEIET EDDAVEIEN 24	13.12.2019	
Beliggenhetsadr.:	Eddaveien 24 0772 OSLO	13.12.2019	
Kommune:	0301 OSLO		
Land:	Norge		

Brønnøysundregistrene

Brønnøysund 28.05.2024

SAMEIET EDDAVEIEN 24

Organisasjonsnummer: 991 990 275

Basisopplysninger

Forretningsadresse: Eddaveien 24
0772 OSLO

Kommune, land: 0301 OSLO, Norge

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Flere virksomhetsopplysninger

Stiftelsesdato: 03.07.2006

Aktivitet: Eierseksjonssameie.

Målform: Bokmål

Antall ansatte: Ingen rapporterte ansatte

Kunngjøringer: Se registrerte kunngjøringer knyttet til virksomheten

Heftelser Løsøreregisteret: Se registrerte heftelser og andre rettsstiftelser knyttet til virksomheten

Roller

Kontaktperson:	Linda Katharina Drazdiak (f. 1967)
Styrets leder:	Thomas Haave Askeland (f. 1981)
Styremedlemmer:	Frode Gulbrandsen (f. 1977) Magne Hamran Schreiner (f. 1970) Dag Roger Kristoffersen (f. 1957) *Død* Sindre Glomsaker-Gjessing (f. 1981) Jo Brenden (f. 1962) Magnus Slåttekjær Grøneng (f. 1981) *Fratrådt* Heidi Berg Stien (f. 1987)
Regnskapsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Org.nr. 934 261 585 **Forretningsadresse:** Freserveien 1 0195 OSLO

Registre

Registrert i:	Enhetsregisteret (22.12.2007)

Tilknyttede virksomheter

Underenheter:	924 185 252 SAMEIET EDDAVEIEN 24

- **Sak til behandling på årsmøte i Sameiet Eddaveien 24(innspill fra Hus A).**

Vegg mot vest i nedkjøringen til garasjen begynner å se sliten ut og har trolig behov for vedlikehold (les maling) i nærmeste fremtid. Denne veggen ses tydelig fra gata og er en del av førsteinntrykket av sameiet.

Utebelysningen som henger på denne veggen i dag er trolig fra byggeår og ser ut til å være moden for utskiftning.

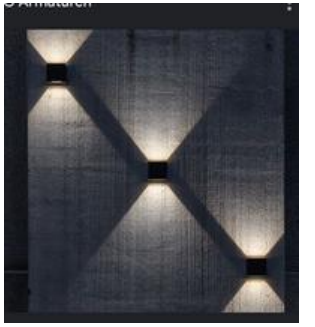
Forslag:

Det innhentes tilbud på utførelse malingsjobb på veggen mot vest ved garasjenedkjøringen. I tillegg hentes det inn tilbud på utskiftning av utebelysningen på denne veggen til lamper med ett litt mere moderne utrykk. Arbeidene gis en økonomisk ramme på inntil kr. 30.000, -.

Det innhentes 2-3 forslag til belysning som kan avstemmes pr. e-post i sameiet.

Legger ved bilde av veggen slik den ser ut i dag, samt eksempel på hvordan ny belysning kan se ut.

Eksempel på hvordan ny utebelysning kan se ut:





Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Eddaveien 24

Organisasjonsnummer: 991990275
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 19:00, Eddaveien 24D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Aleksander Olstad velges som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste etter fysisk oppmøte med registrering under oppsyn av styret, eventuelt innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Stemmeavgivning på årsmøtet gjøres ved håndopprekning og muntlig bekreftelse på håndopprekningen for å unngå tvil. Fysiske stemmesedler godtas.

Forslag til vedtak:
Fysisk oppmøte, eventuelt innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollfører 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. Ihht. sameiets vedtekter punkt 13 skal ferdigstilt protokoll underskrives av styrets medlemmer.

Styrets innstilling
Styreleder anmoder Linda Drazdiak og Magne Schreiner om å føres opp som protokollvitner. Ved fravær anmodes henholdsvis Jo Brenden og Hallvard Stark om å føres opp som sekundære protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Aleksander Olstad utnevnes som protokollfører. Som protokollvitner utnevnes [Navn] og [Navn] (klammer oppdateres underveis i årsmøte når protokollvitner er valgt, da oppmøte ikke er registrert ennå..
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og listen over innmeldte saker da det 29.mai 2024 kl.02:14 ble gitt forhåndsvarsel til seksjonseierne om møtedato samt frist for innmelding av saker til behandling på årsmøtet jmfr. Lov om eierseksjoner §41. Formell innkalling med saksliste ble distribuert 9.juni 2024, altså mindre enn høyst tjue (20) dager og mer enn minst åtte (8) dager før dato for avholdt årsmøte 18.juni 2024, jmfr. Lov om eieseksjoner §43.

Under årsmøtet foreslås det til enhver tid å tillate benkeforslag (ihht. Obos' praktiske retningslinjer for gjennomføring av årsmøte), både som (1) presisering/justering av allerede fremsatte forslag, (2) motforslag, og (3) for å stille benkekandidat i valg av styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes. Benkeforslag tillates.
✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av styreleders årsberetning

Se vedlagt årsberetning fra styreleder.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsberetningen godkjennes.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsberetning godkjennes med kommentarer.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for regnskapsåret 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskap for regnskapsåret 2023 og budsjett for regnskapsåret 2024 godkjennes. Årsresultatet for regnskapsåret 2023 på kr. 2 496,- overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Forslag vedtas.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)

Styrelederverv
I henhold til Lov om eierseksjoner, samt sameiets vedtekter skal styret ha en særskilt leder, bedre kjent som styreleder. Vervet medfører de rettigheter og plikter som følger av Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt andre lovverk som gjør seg gjeldende for dette vervet.

Styremedlemverv

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en representant for hver eierseksjon innmeldt som styremedlem. Vervet medfører de rettigheter og plikter som følger av Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt andre lovverk som gjør seg gjeldende for dette vervet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Martinsen Olstad

Følgende stilte til valg:
Linda Drazdiak
Aleksander Martinsen Olstad

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Angeliqué Colle
Linda Drazdiak
Nils Christian Mangelrød
Magne Schreiner
Henning Sirevaag Anthonsen
Hallvard Andreas Stark
Per Håvard Sørbøen

Følgende stilte til valg:
Julie Angeliqué Colle
Linda Drazdiak
Nils Christian Mangelrød
Aleksander Martinsen Olstad
Magne Schreiner
Henning Sirevaag Anthonsen
Hallvard Andreas Stark
Per Håvard Sørbøen

8. Konstituering av nytt styre

Sak 7 (Valg av tillitsvalgte (styreleder og styremedlemmer)) er behandlet på årsmøte datert 18.juni 2024, og det fremmes herved forslag om umiddelbar konstituering av nyvalgt styre.

Forslag til vedtak:
Nytt styre konstitueres umiddelbart.

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Styrets sammensetning

Fremmet av: Aleksander Olstad

Sameiet har over tid hatt en varierende mengde saker gjennom året som har krevd innsats fra styret. Tilbakemeldinger fra styreledere tilbake er at arbeidsoppgaver knyttet til drift og investeringer har en tendens til å havne hos styreleder nærmest uten unntak, noe som sannsynligvis er et resultat av at styret = sameiet, og det dermed blir en naturlig fordreining mot styreleder. Det har av mer eller mindre gode grunner nærmest blitt en norm at styreleder stilles ansvarlig for å følge opp alt arbeid uten at øvrige styremedlemmer selv tar initiativ til å håndtere forefallende arbeid.

Styrearbeidet har derfor lidd noe under forhold hvor styreleder har hatt utilstrekkelig med tid og ressurser til å følge opp styrearbeidet i tilfredsstillende grad. Videre har vi opplevd litt formalia-feil ved overføring av styrelederverv, manglende tilganger til relevante verktøy, og i det hele tatt et litt uryddig format på styrearbeidet.

For å håndtere dette bedre i fremtiden, fremmes følgende forslag:

Punkt 8 i vedtektene til sameiet endres. Første setning fjernes, og erstattes med følgende: «Styret skal bestå av tre medlemmer inkludert styreleder. Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen.» Styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte for valg av ny styreleder og nye styremedlemmer, innen fire uker fra avholdt ordinært årsmøte datert 18.juni 2024.

Argumenter for en slik endring i vedtektene som angår styresammensetning lyder som følger:

1. Jevnere fordeling av arbeidsmengde: Et mindre og mer rettet styre kan sikre et bedre samarbeid på tvers av styreverv, med konstruktiv fordeling av arbeidsmengde, samarbeid i oppfølging av saker, kvalitetssikring i styrearbeidet da man unngår at styrearbeidet henstilles til enkeltindivider mm.
2. Forsvarlig forvaltning: Styret sikrer en mer forsvarlig forvaltning ved at styrelederververvet (og dermed alt oppdukkende arbeid) ikke ivaretas av et enkelt individ. Vi unngår derved at sameiet stiller styret i en sårbar posisjon hvis dette individet av ulike årsaker skulle forhindres fra, eller unnviker fra å utøve arbeidet.
3. Kompetanseoverføring: Rullering av et eller to medlemmer per år sikrer at minst et medlem innehar verv over to perioder, slik at kompetanseoverføring og kontinuitet i pågående styrearbeid sikres.

Med andre ord: Styret profesjonaliseres, ansvaret krystalliseres i større grad, og det sikres at styrearbeidet følges opp i større grad enn hva har vært tilfelle tidligere.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

10. Endring av sameiets vedtekter (punkt 8): Kun seksjonseiere i styret

Fremmet av: Linda K Drazdiak

Gjeldende vedtekter fra 2016 ligger vedlagt. Jeg kan ikke se at de har vært oppdatert siden da.

Bakgrunn for behovet for oppdatering er at det bør stå tydelig i pkt. 8 at kun sameiere kan være medlemmer av styret (andre utenfor kan, om det skulle være nødvendig, delta *på deres vegne på fullmakt*).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag: Vedtektene endres, ved at punkt 8 skal angi tydelig at kun sameiere kan være medlemmer av styret. (Andre utenfor kan, om det skulle være nødvendig, delta på deres vegne på fullmakt).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

Motforslag om presisert formulering med samme effekt: Vedtektene endres, ved at punkt 8 tillegges følgende: "Samtlige medlemmer av styret skal i utgangspunktet være seksjonseiere i sameiet Eddaveien 24 på det tidspunkt deres kandidaturer til verv som styremedlem offentliggjøres i innkalling til årsmøte (ordinært eller ekstraordinært). Det kan, hvis ønskelig eller ved behov (eksempelvis ved utilstrekkelig antall innmeldte kandidaturer blant sameiets seksjonseiere), vedtas særskilt på årsmøte at et medlem innsettes som styremedlem eller styreleder uten å være seksjonseier i Sameiet Eddaveien 24. Slikt ønske eller behov skal begrunnes til sameiet når slikt kandidatur fremsettes i innkalling til årsmøte, og oppnevnelse av slikt styremedlem og/eller styreleder skal vedtas av sameiet i ordinært eller ekstraordinært årsmøte ved alminnelig flertall, eller ved flertallskrav ihht. Lov om eierseksjoner, Lov om borettslag eller andre lovverk som gjør seg gjeldende i sånt tilfelle."

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Endring av sameiets vedtekter, nytt punkt vedr. utearealer

Fremmet av: Linda K Drazdiak

Gjeldende vedtekter fra 2016 ligger vedlagt. Jeg kan ikke se at de har vært oppdatert siden da.

Bakgrunn for behovet for oppdatering er at tidligere vedtak knyttet til *retningslinjer for utearealer* bør for transparens/oversikten skyld stå i selve vedtektene og ikke bare være et løst vedlegg.

Forslag: Et nytt punkt innlemmes i vedtektene, hvor tidligere vedtak knyttet til retningslinjer for utearealer innlemmes i vedtektspunktet uten endringer.

Styrets innstilling
Styreleders kommentar: Innlemmelse av tidligere vedtak knyttet til retningslinjer for utearealer i sameiets vedtekter støttes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gjennomgår samtlige protokoller for sameiet siden dets stiftelse, sammenfatter retningslinjer for utearealer i et samlet punkt, og presenterer utkast til nytt punkt til seksjonseierne på ekstraordinært årsmøte for vedtak (med krav om tilslutning) for innlemmelse i sameiets vedtekter. Dette fullføres innen slutten av august 2024.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Protokoll fra årsmøte 2020 etterleves, med retningslinjene som er fastsatt der.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Endring av sameiets vedtekter, punkt 10

Fremmet av: Aleksander Olstad

Det foreslår endring i sameiets vedtekter, som følger:

Setningen "Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/6." under punkt 10 foreslås fjernet. Ihht. Lov om eierseksjoner §41 er tilsvarende frist utgangen av juni, og i praksis har ordinært årsmøte i sameiet vært avholdt mellom 1.mai og 30.juni hvert år siden 2013. For å unngå vedvarende brudd på sameiets vedtekter foreslås setningen derfor fjernet.

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.

✓ **Vedtatt.**

13. Opprydding i sameiets juridiske organisasjon

Fremmet av: Linda Drazdiak

Hvorfor?

Det å sitte i styret i et borettslag eller sameie er et stort ansvar. På lik linje med styremedlemmer i en bedrift, har man i boligselskaper også ubegrenset personlig ansvar hvis noe skulle gå galt. Dette er nedfelt i borettslagsloven, og i rettspraksis for sameier. Det betyr bl.a. at dersom Sameiet Eddaveien 24 havner i en konflikt som ender med en erstatningssak, så kan formuen og eiendelene til styremedlemmene (oss/dere alle)

1. stå på spill.

Det har noe med hvem som har kompetanse (juridisk for «mandat»; ikke kunnskap) til å bestille eller ordne ting

2. på sameiets vegne.

Det har også med hvem som skal kunne økonomisk «godkjenne» oppdrag og regninger for sameiets

3. fellesutgifter.

Bakgrunn
Som dere ser av de to vedleggene – ett fra 2021 og det andre fra i dag – så er sameiets styre uendret fra 2021! Dvs. vi har et styremedlem som er avgått ved døden, et par-tre som har flyttet for flere år siden og nye sameiere som ikke er meldt inn, og som dermed – juridisk sett - ikke er en del av styret i sameiet.

Thomas Almeland er fortsatt styreleder og godkjenner fakturaer i annenhånd.

Fantastisk.

Hvordan kan dette skje? Tydeligvis fordi styreledere som etter 2021 har gitt stafettpinnen videre ikke har brydd seg med det juridiske ansvaret som følger av å sitte i et styre, som minst er å oppdatere Enhetsregisteret med nytt styre/bekreftet fortsatt styre. Som nevnt overfor flere styreledere i tidligere årsmøter, så skal dette inkl. underskrevet protokoll lastes opp årlig.

Her har styreledere sviktet. Og de som har tatt over vervet har heller ikke brydd seg med å undersøke skikkelig.

Forslag til vedtak:

- Styreleder logger inn i Altinn/Enhetsregisteret og oppdaterer listen over sameiere, samt
- Sørger for at en som er fraflyttet (Akseland) ikke er den som i OBOS' regnskapssystem fortsatt skal godkjenne fakturaer/refusjoner for sameiet.

Styrets innstilling
Styreleders kommentar:

Forholdene har vært behørlig diskutert og presisert i e-postkorrespondanse mellom sameierne, og styreleder er uenig i beskyldninger og karakteristikker som er fremsatt. Dog er styreleder enig i at forholdene ikke er tilfredsstillende, og stiller seg bak innmeldt sak med de forslag som er fremsatt.

Som avsluttende kommentar anmoder styreleder samtlige seksjonseiere om at saker som innmeldes til årsmøte for fremtiden holdes fri for formuleringer som antyder og/eller beskylder øvrige seksjonseiere og/eller styremedlemmer for å med overlegg ikke ivareta plikter og ansvar, slik det antydes i sakens beskrivelse (gjengitt ordrett av innsender). Obos' praktiske retningslinjer er tydelige: https://obos.service-now.com/csm?id=csm_hjelp&sysparm_article=KB0012240

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Motforslag: Styreleder logger inn i Altinn/Enhetsregisteret og oppdaterer listen over sameiere. Alternativt: Styreleder instruerer forretningsfører om å oppdatere Enhetsregisteret til å reflektere til enhver tid gjeldende styreleder og styremedlemmer. Forslag nummer to forkastes da forholdet ikke lenger eksisterer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Etablering av langsiktige tiltak ifm. overvannsproblematikk

Fremmet av: Aleksander Olstad

Det henvises til årsberetningen for 2023/2024 underpunkt «Problematikk med vann i garasjeanlegg» side 1-3 for bakgrunn. Hus A m. fl. jobber per nå (9.juni 2024) med å innhente tilbud på utførelse av langsiktig løsning. Økonomisk omfang er ukjent, og det er derfor betydelig usikkerhet rundt kostnad ved utførelse av slike tiltak. Det forbindes stor risiko med styregodkjenning til utførelse av tiltak uten spesifisert økonomisk ramme.

Styrets innstilling
Forslagstiller er også styreleder, og frastår for ordens skyld derfor å fremme kommentar til saken.

Forøvrig: Saken fremmes for sameiet på ordinært årsmøte med krav om kvalifiert flertall, med den begrunnelse at tiltaket sannsynligvis vil føre med seg utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent (kr. 10 086,-) av de årlige felleskostnadene (kr. 201 720,-).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte når minimum tre (3) tilbud på utførelse foreligger, for avgjørelse på (1) om tiltaket skal gjennomføres og (2) hvilken økonomisk ramme tiltaket skal gjennomføres innenfor. Skjønn kan utvises i når saken behandles, og saken kan behandles skriftlig per e-post på tvers av alle sameiere, i regi av styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativt: Styret godkjenner igangsettelse av tiltak, med økonomisk ramme på kr. 50 000 som finansieres med ekstraordinær innbetaling av egenkapital fra de ulike eierseksjonene ihht. eiebrøk jmfr. sameiets vedtekter.

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Justering av sameiets felleskostnader

Fremmet av: Aleksander Olstad

Sameiet vil over tid oppleve behov for planlagte og uforutsette oppgraderinger i og reparasjoner av infrastruktur, fasade, uteareal mm. som må finansieres vha. egenkapital innhentet fra eierseksjonene, eller fremmedkapital gjennom en kredittinstitusjon/annen långiver. Eksempelvis kan bytte av tak, oppgradering/bytte/reparasjon av pumper og øvrig VVS, maling av fasade/bygninger, forbedring av eiendom ifm. klimautfordringer mm. være (svært) kostnadskrevende. Sameiet har og har hatt en begrenset egenkapital som tidvis har vært utilstrekkelig til å håndtere slike kostnadshendelser, hvilket har nødvendiggjort ekstraordinære innbetalinger av egenkapital fra eierseksjonene. Ekstraordinære innbetalinger av egenkapital fra eierseksjonene til å dekke slike utgifter ihht. styrevedtak kan dog være vanskelig for den enkelte seksjonseier å imøtekomme på kort varsel. Ved betydelige likviditetsutfordringer kan sameiets styre også måtte ta stilling til eventuell tvangsinndrivelse av egenkapital fra seksjonseier om disse ikke imøtekommer styrevedtak, og dette kan være en kostbar og tidkrevende affære. En årlig økning i jevnlige bidrag (i form av innbetaling av felleskostnader) vil derfor sikre forutsigbarhet i sameiets solvens, likviditet og redusering av finansiell risiko, herunder motpartsrisiko.

Eksempelvis opplevde sameiet behov for ekstraordinære innbetalinger av egenkapital i 2017, 2019, 2021 og 2022, som viser at dette er en aktuell risiko som bør håndteres.

Justering av nivå på felleskostnader belastet per eierseksjon har ikke vært endret i tilstrekkelig omfang de siste tre årene for å imøtekomme den betydelige prisveksten i samfunnet for øvrig (16.3% i samme periode), heller ikke til tross for flere episoder hvor sameiet har vært insolvent om styret ikke hadde lyktes i å inndrive ekstraordinære egenkapitalinnskudd fra eierseksjonene. Videre har sameiet i seg selv erfart økning i pris på forsikringspolise, kommunale avgifter mm. Oslo Kommune oppjusterte kommunale avgifter for regnskapsåret 2024, med 21% økning i vann- og avløpsavgifter, 8% økning i renovasjonsgebyrer, 9% økning i gebyr for 140L avfallsbeholder, og 167% økning i tilsynsgebyr for boenheter med ildsted. For Sameiet Eddaveien 24 spesifikt har kommunale avgifter økt med 16.8% det siste året.

Det er derfor et betydelig etterslep i innkrevde felleskostnader i forhold til utviklingen i faktiske kostnader og budsjettet for 2024.

Innmelder fremmer derfor følgende to forslag:

1. Styret godkjenner én enkelt ekstraordinær økning i felleskostnader per eierseksjon pålydende 15% effektivt fra og med august 2024, med fordeling av felleskostnadene ihht. sameiebrøken (med grunnlag i Lov om eierseksjoner §29 og ihht. sameiets vedtekter), i den hensikt å dekke løpende kostnader, samt gjøre avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. For eierseksjoner A-D vil dette innebære en årlig kostnadsøkning på kr. 4 281,3 - kr. 5 707,7 (noe avvik i disse tallene kan forekomme pga. usikkert tallgrunnlag).
2. Styret godkjenner en årlig justering av felleskostnader ihht. 12-måneders prosentvis endring i konsumprisindeks (KPI Totalindeks) per femte måned i kalenderåret som målt og publisert av Statens Sentralbyrå, hvor kostnadsøkningen trer i kraft per 1. august, med fordeling av felleskostnadene ihht. sameiebrøken (med grunnlag i Lov om eierseksjoner §29 og ihht. sameiets vedtekter), i den hensikt å dekke løpende kostnader, samt gjøre avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Styrets innstilling
Forslagstiller er også styreleder, og frastår derfor for ordens skyld å fremme styreleders kommentar.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Begge forslag vedtas.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Kun første forslag vedtas.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Kun andre forslag vedtas.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:
Styret beregner effekten av 5%, 10% og 15% økning i felleskostnader, og resultatene presenteres for sameiet på ekstraordinært årsmøte for behandling.
✓ Forslaget ble vedtatt

16. Oppussing av garasjenedkjørsel

Fremmet av: Per Håvard Sørbøen

Se saksunderlag vedlagt.

Styrets innstilling
Styreleders kommentar:

Saken fremmes for sameiet på ordinært årsmøte med krav om kvalifiert flertall, med den begrunnelse at tiltaket sannsynligvis vil føre med seg utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent (kr. 10 086,-) av de årlige felleskostnadene (kr. 201 720,-).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet godkjenner forslaget fremmet i saksunderlag, med foreslått økonomisk ramme. Finansiering tar form ved ekstraordinær innbetaling av egenkapital fra hver eierseksjon, i størrelsesorden jmfr. eierbrøk, ihht. sameiets vedtekter.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter tilbud på innkjøp og montering av nye lysarmaturer, mens sameiet i fellesskap utfører maling mm. Behandling av tilbud fra elektriker gjøres på ekstraordinært årsmøte, enten ved skriftlig behandling per e-post eller ved fysisk oppmøte. Forslag til endring av farge i garasjenedkjørsel behandles samtidig.
✓ Forslaget ble vedtatt

17. Annet

Andre saker som ikke er fremmet innen forhåndsvarslet frist, og som ikke er beslutningssaker fremmes.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen, ihht. Lov om eierseksjoner §45.

Styrets innstilling
Styreleders innstilling: Eventuelle saker som krever kvalifisert flertall eller tilslutning behandles ikke, og styreleder innkaller til ekstraordinært styremøte for behandling av disse. Dette for å sikre at seksjonseiere mottar saksgrunnlag i forkant av avstemming, og dermed gis mulighet til å gjøre seg opp en mening før stemme eventuelt avgis.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ikke-innmeldte saker behandles. Ikke-innmeldte beslutningssaker behandles IKKE.
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Ikke-innmeldte saker behandles. Ikke-innmeldte beslutningssaker behandles.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:
Ikke-innmeldte saker behandles IKKE.
✗ Ikke vedtatt.

For Sameiet Eddaveien 24:



Per H. Sørbøen, hus A

J. Angeliqué Colle, hus B

Henning S. Anthonsen, hus C

Aleksander M. Olstad, hus D

Magnie H. Schreiner, hus E

Hallvard A. Stark, hus F

Nils C. Mangelrød, hus G

Linda K. Drazdiak, hus H

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 24. G.NR. 27, B.NR. 545

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

Revidert 28.1.2007, 21.10.2007, 6.10.2014, 7.6.2016, 4.6.2019, 12.5.22

1. Navn, forretningskontor og formål[1]

Sameiet består av 8 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet[2] som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[1] Jf. Protokoll årsmøte 28.1.2007
[2] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeport [3]er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet[4].

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Forsikring[5]

Sameiet Eddaveien 24 dekker normalt egenandelen i fm skader som omfattes av sameiets fellesforsikring.

Unntak skjer for skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for. [6]Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet , eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal

[3] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[4] Jf. protokoll årsmøtet 28.1.2007
[5] Jf. protokoll skriftlig vedtakelse 6.10.2014
[6] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

seksjonseieren betale egenandelen og evt. andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en direkte følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. Registrering av sameiere

Erhverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

8. Styret

Samtlige sameiere skal være medlem av sameiets styre. Styrets leder velges særskilt. Styrelederververvet er ulønnet[7].

9. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede[8]. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

[7] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[8] Jf. protokoll sameiermøte 21.10.2007

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når et styremedlem eller styrets leder[9] finner det nødvendig og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte[10]

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Styreleders årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Budsjettforslag for inneværende år til eventuell godkjenning
5. Velge styreleder
6. Konstituering av nytt styre
7. Andre saker som nevnt i innkallingen

[9] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[10] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

12. Møteledelse og avstemming
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder[11].

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.[12]

13. Om sameiermøtet[13]
Hver seksjon har én stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av styret etter ferdigstillelse. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

[11] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[12] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[13] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

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

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

16. Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jf. eierseksjonsloven § 27.

18. Bygningsmessige arbeider [14]
Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg er ikke tillatt. Andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse.

[14] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil [15]

Lading av motorvogn i garasjen er kun tillatt på infrastruktur som er tilrettelagt for samtlige sameiere mot egen måler. Lading på felles el-anlegg i garasjen er ikke tillatt.

20. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret[16]

Ingen kan som sameier/styremedlem eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så visst ikke følger annet av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i den til enhver tid oppdaterte[17] lov om eierseksjoner av 1.januar 1999.

[15] Jf. Protokoll årsmøtet 12.5.2022
[16] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016
[17] Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tre Tech AS
Nordseterveien 21B
1176 OSLO

Dato: 22 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413608-47 Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	EDDAVEIEN 24	Eiendom:	27/545
Tiltakshaver:	Sandmo & Svenkerud Utbygging AS	Adresse:	Strandveien 50, 1366 LYSAKER
Søker:	Tre Tech AS	Adresse:	Nordseterveien 21B, 1176 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EDDAVEIEN 24

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: De deler av tiltaket som er godkjent.

Omsøkte endringer som omfatter utvidelse av kjeller og fasadeendring omfattes ikke av brukstillatelsen.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider, opparbeidelse og overtagelse av vei skal være utført innen 1.10.2006.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Marius Ødegaard
for avdelingsenhetsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til:
Sandmo & Svenkerud Utbygging AS, Strandveien 50, 1366, LYSAKER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18042011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200413608-52**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Eddaveien 24 A-H

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Klara Brandrud
EDDAVEIEN 24A

Dato: 13.04.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86468964
7086375

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 545

Vi viser til bestilling av 20230413 for EDDAVEIEN 24A.

GNR. 27 BNR. 545

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.11.1929.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1822 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

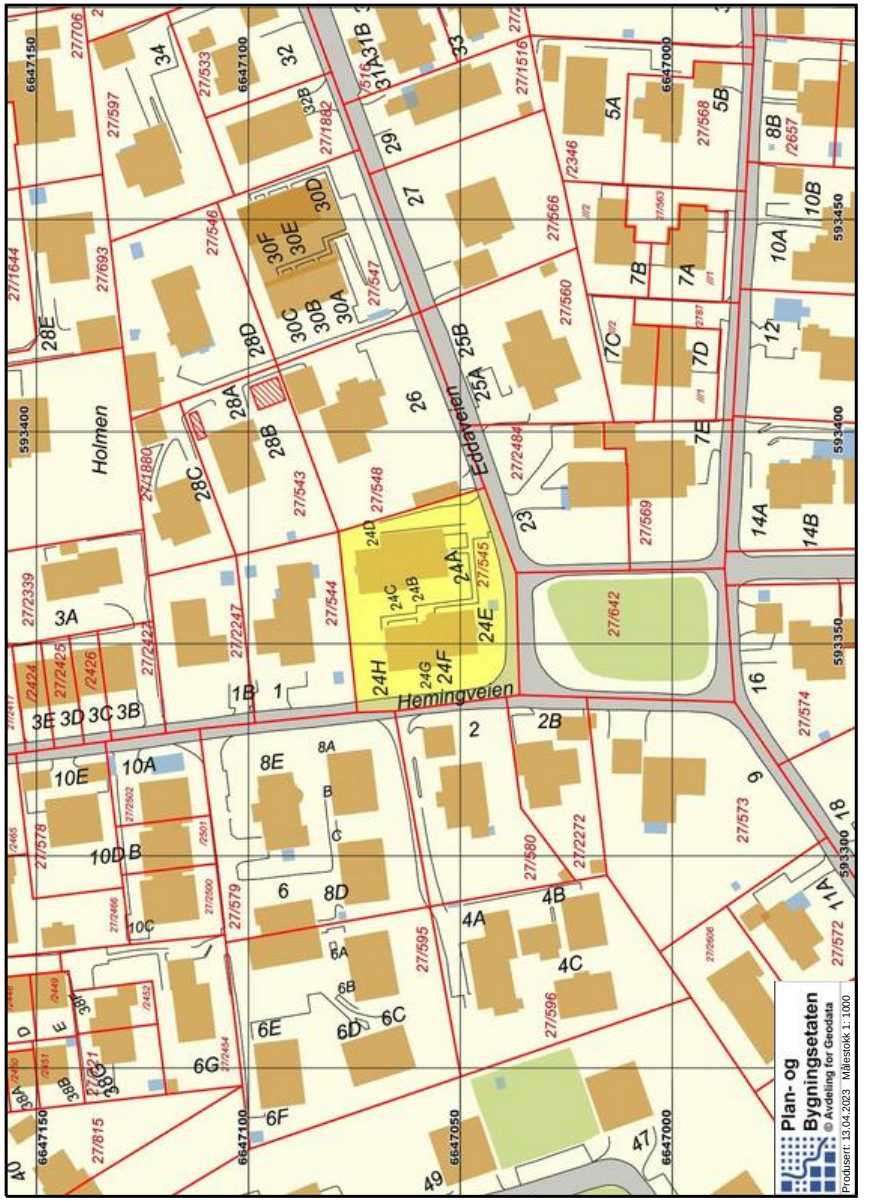
Kristin Tveit
Enhetsleder

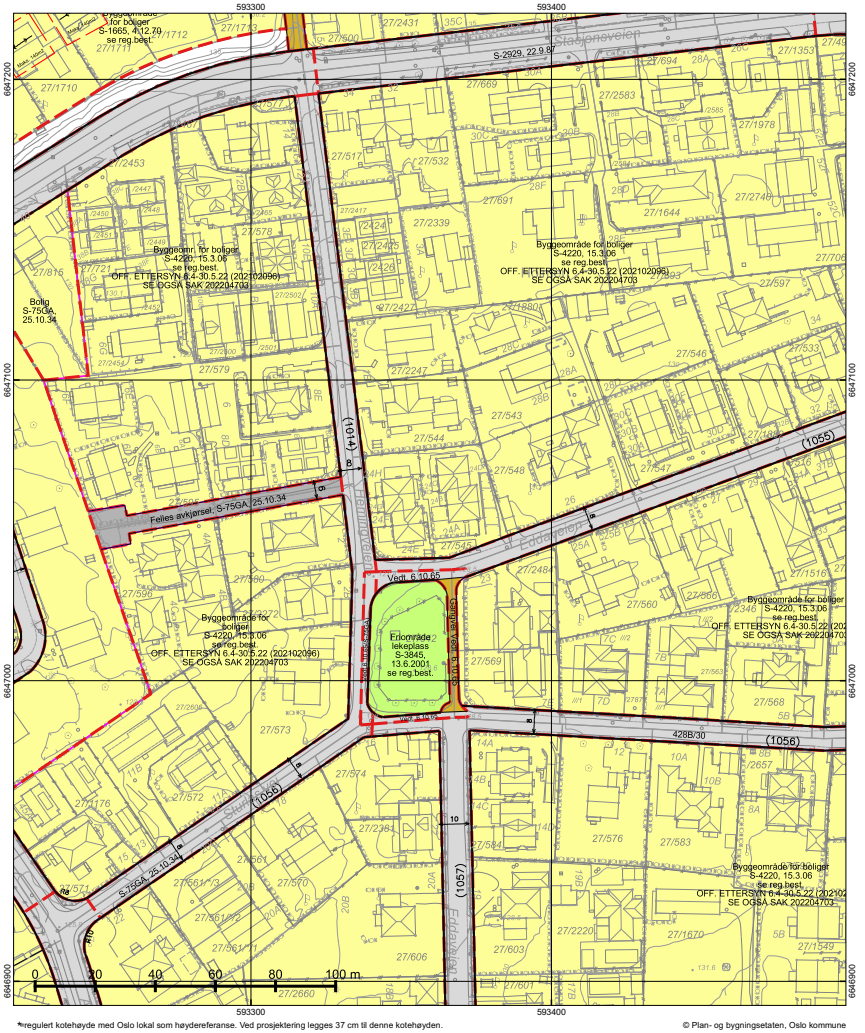
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg

Oslo

Dato: 13.04.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

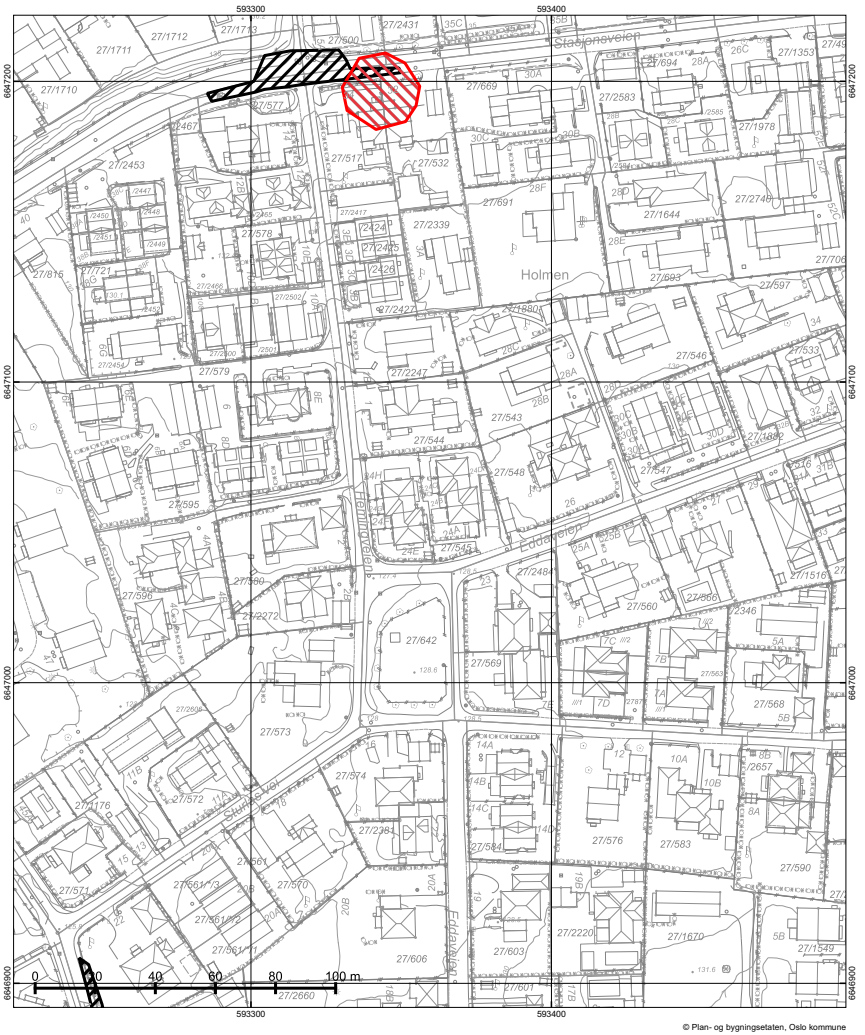
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 117850/ 86468964
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: EDDAVEIEN 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/545

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

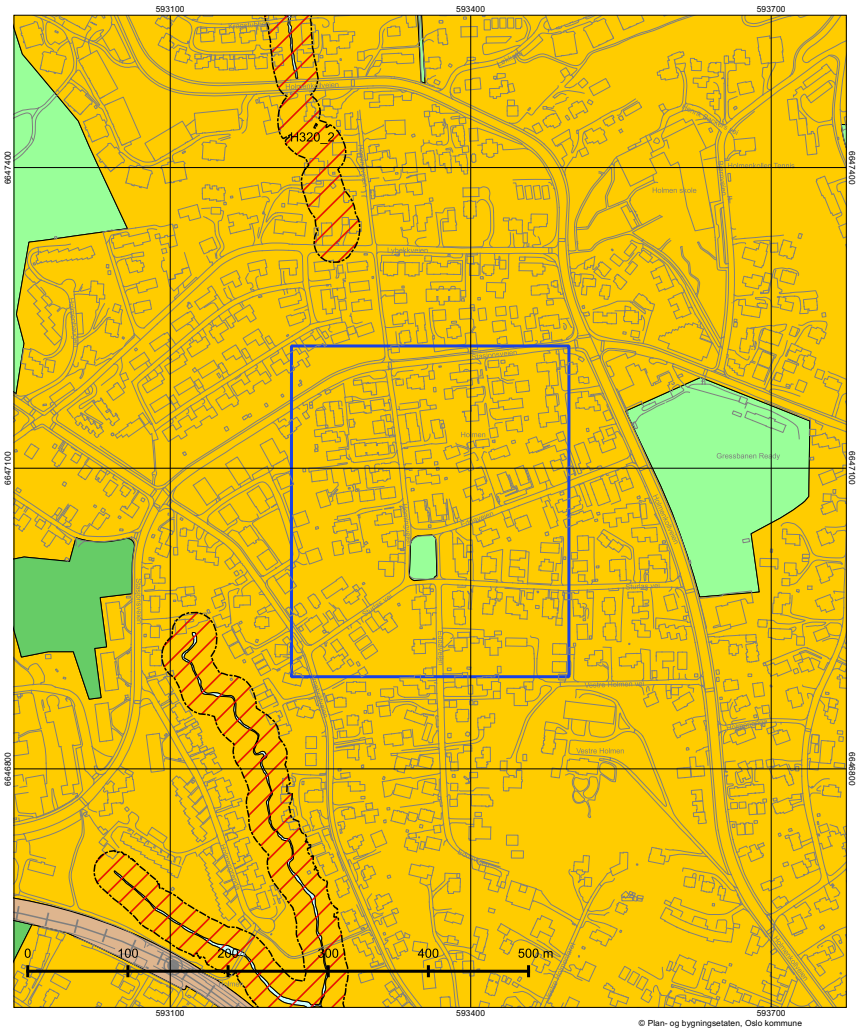
Dato: 13.04.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 117850/ 86468964
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: EDDAVEIEN 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/545

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 117850/86468964
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-75GA

Saken

gjelder: Regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan for en del av eiendommen gnr.33 bnr.70 som begrenses av Arnebråtveien, Stasjonsveien, Heimdalsveien og Snorres vei,

Vedtaksdato: 25.10.1934

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V061065, 11553

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Forslag til situasjonskart på parsell må medfølge anmeldelsen.

Vedtekter i forbindelse med regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan for en del av eiendommen gnr.33, bnr.70 som begrenses av Arnebraatveien, Stasjonsveien, Heimdalsvei og Snorresvei.

Vedtatt i reguleringsrådets møte den 28/11.1933.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 m og ikke oppføres i mere enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusets størrelse må ikke overstige 150 m2, på forretningstomten gnr.33, bnr.646, 200 m2. Gesimshøiden må ikke være over 7,5 meter og mønehøiden ikke over 9,5 meter.

§ 4. Uthus hvis størrelse ikke må overstige 30 m2 anordnes arkitektonisk i forhold til våningshus som bebyggelsesplanen viser.

§ 5. På den til handelssted reserverte tomt gnr.33, bnr.646 kan opføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høide være overens stemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. For den del av arealet som ikke ligger i villastrøk gjøres bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtektene for Aker gjeldende.

§ 8. Mot regulert vei må tregjerde opsettes. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og farve.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Undtagelser fra disse vedtekters paragrafer 1,2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunne taler herfor tillates av reguleringsrådet.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygnings- og reguleringsvedtekter for Aker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

428B30

Saken

gjelder: Reguleringsplan for en del av Vestre Holmen.

For 428B30 er all informasjon skrevet på kartet.

428B30 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1930

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

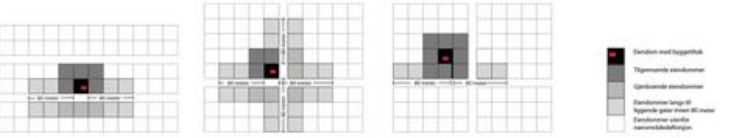
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

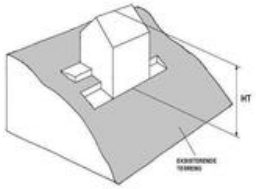
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

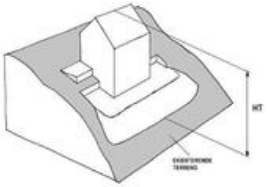
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0116/23
Vår referanse: 3161244/21243444
Bestilling: C3 2023-05-02 (9) 105

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
313219	200	3.7.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	545	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://sceiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	27	545		

TINGLYST
DAGBOKNR. 313219
03 JULI 2006
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
985816595	SANDMO & SVENKERUD UTBYGGING A/S	

Doknr: 313219 Tinglyst: 03.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	90	B	13				25				37				49			
2	B	90	B	14				26				38				50			
3	B	90	B	15				27				39				51			
4	B	90	B	16				28				40				52			
5	B	180	B	17				29				41				53			
6	B	135	B	18				30				42				54			
7	B	135	B	19				31				43				55			
8	B	144	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 954 = nevner: 954

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Vi samtykke til seksjonering
Advokat Torbjørn Kyrre Skarsmo AS
Statsautorisert eiendomsmegler

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 14/2-06	Tollef Svenkerud	TOLLEF SVENKERUD IFLG FIRMA ATTEST

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [5]

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

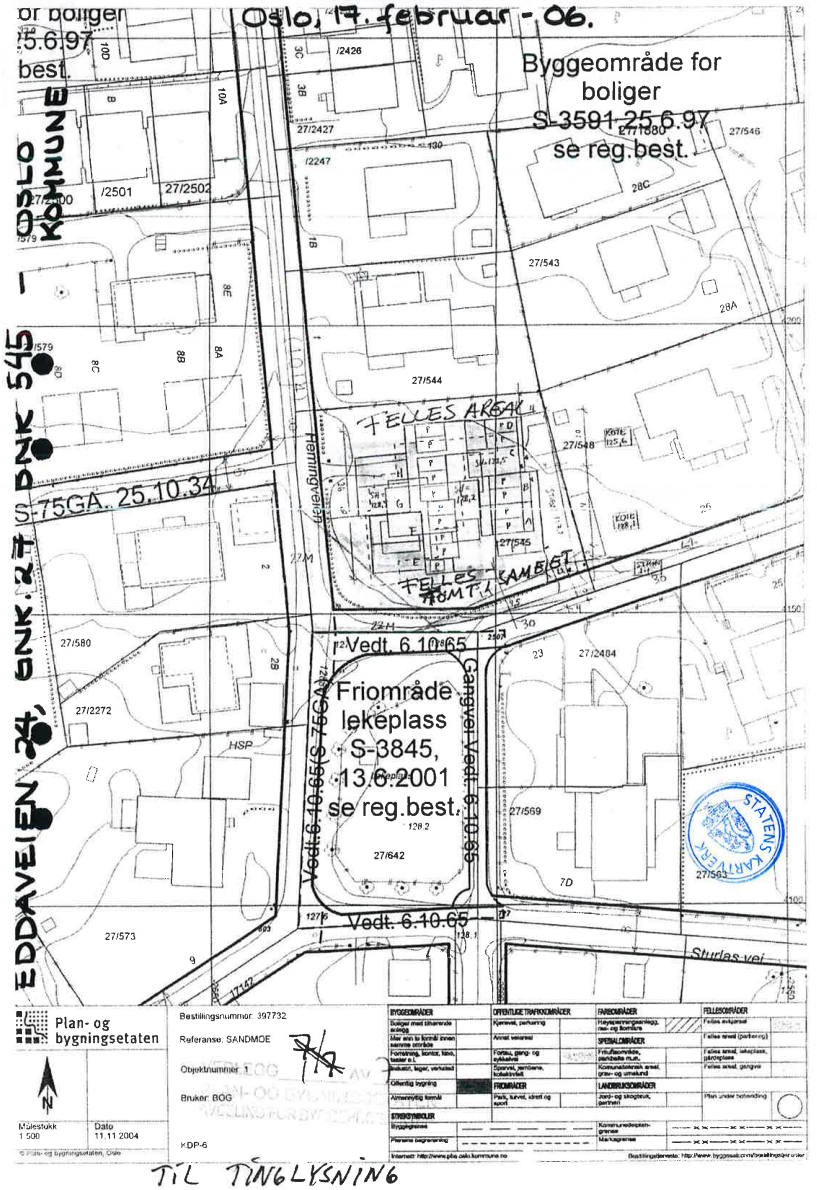
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
27	545		1-8	Oslo kommune

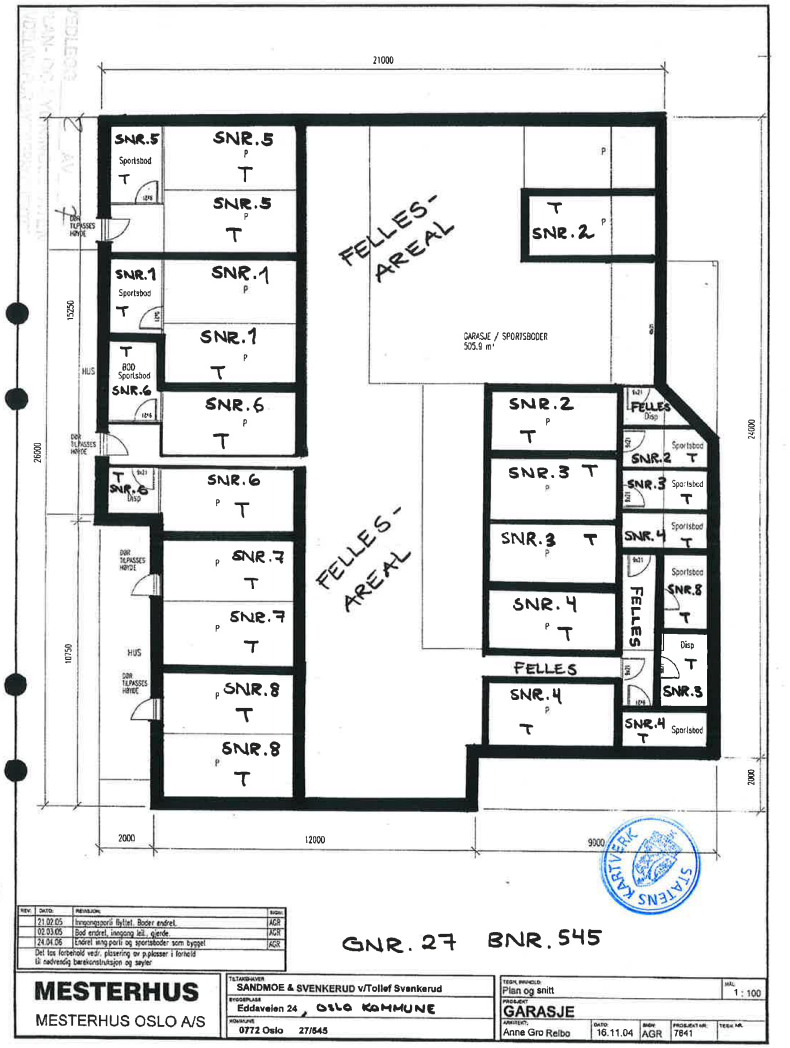
Dato	Stempel og underskrift
28/6-2006	Berit Danielsen Plan- og bygningsetaten

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

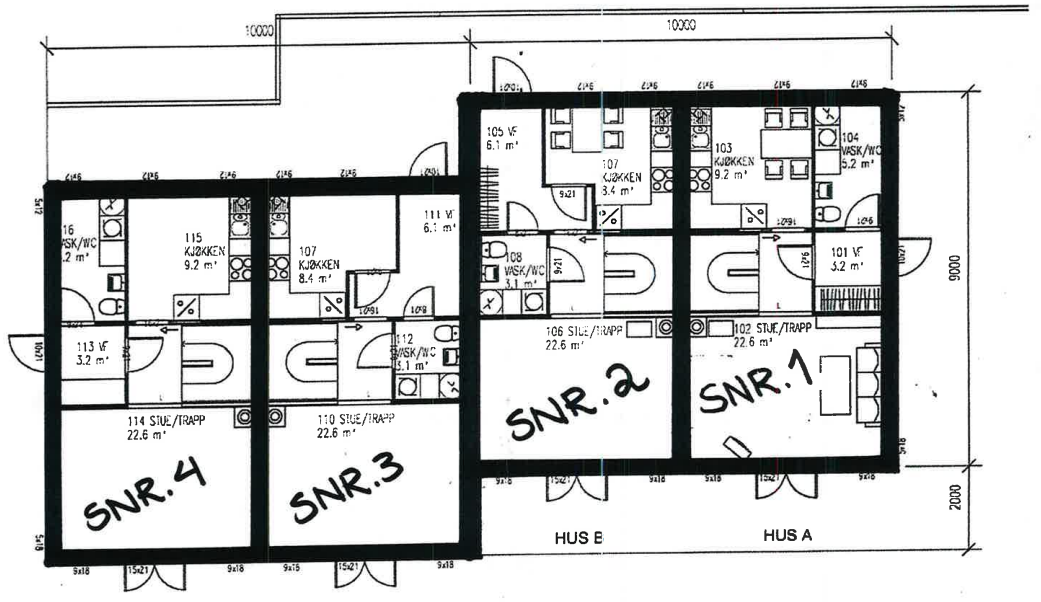




OSLO, MAI 2006

6/7

EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE

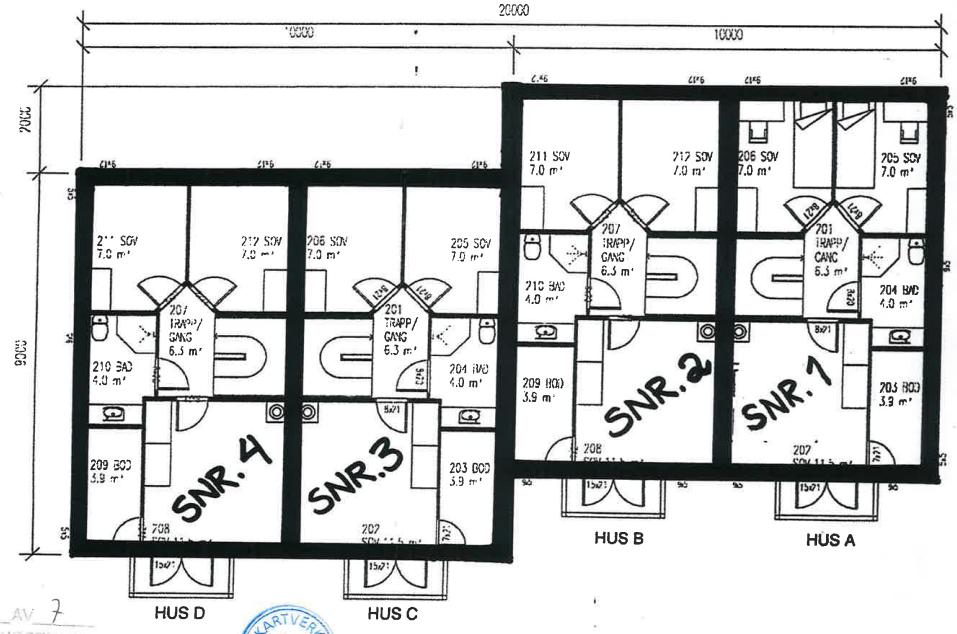


PLAN 1. ETG.

Oslo, 17. februar - 06.

SIDE 1/7

EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE

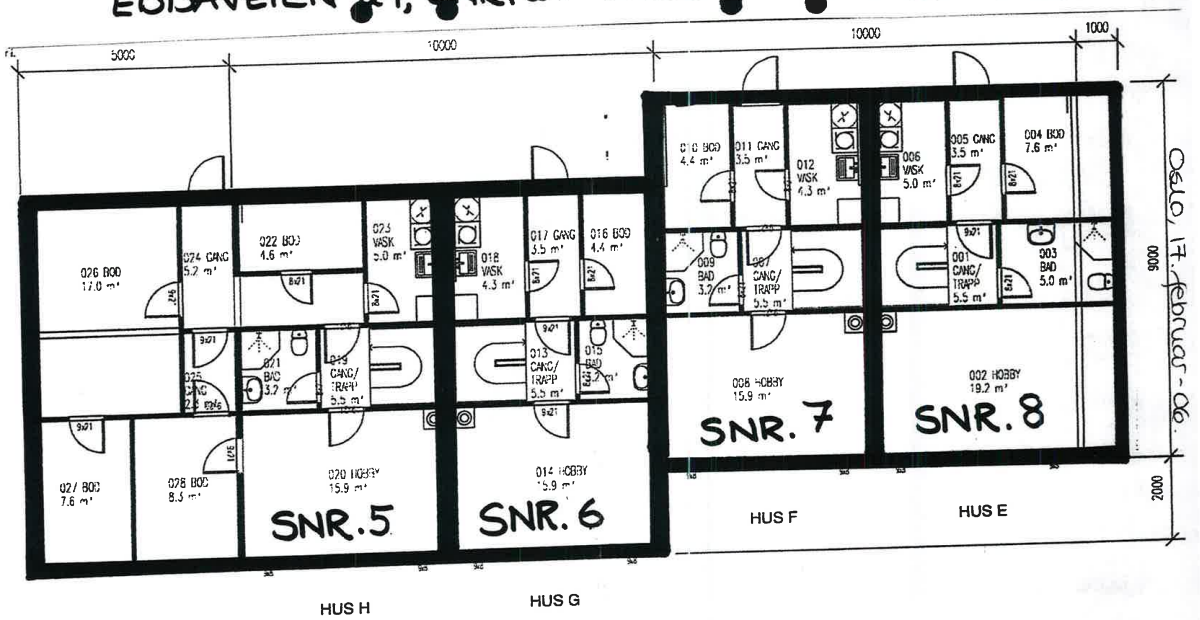


PLAN 2. ETG.

Oslo, 17. februar - 06.

2/7

EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 - OSLO KOMMUNE



PLAN U. ETG.

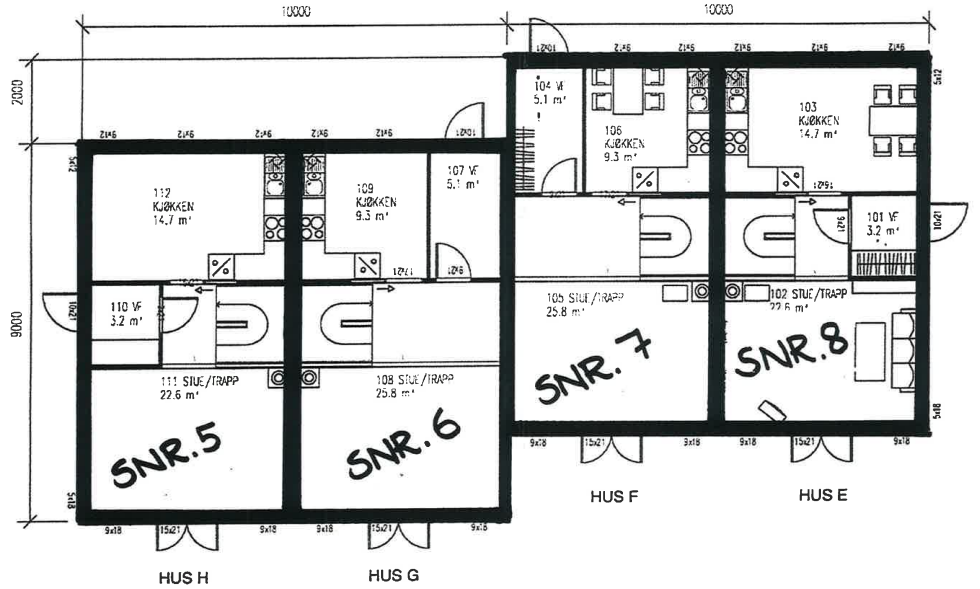
5/7

LEGG 5 AV 7

STATENS KARTVERK

Oslo, 17. februar - 06.

EDDAVEIEN 24, GNR. 27 BNR. 545 OSLO KOMMUNE



PLAN 1. ETG.

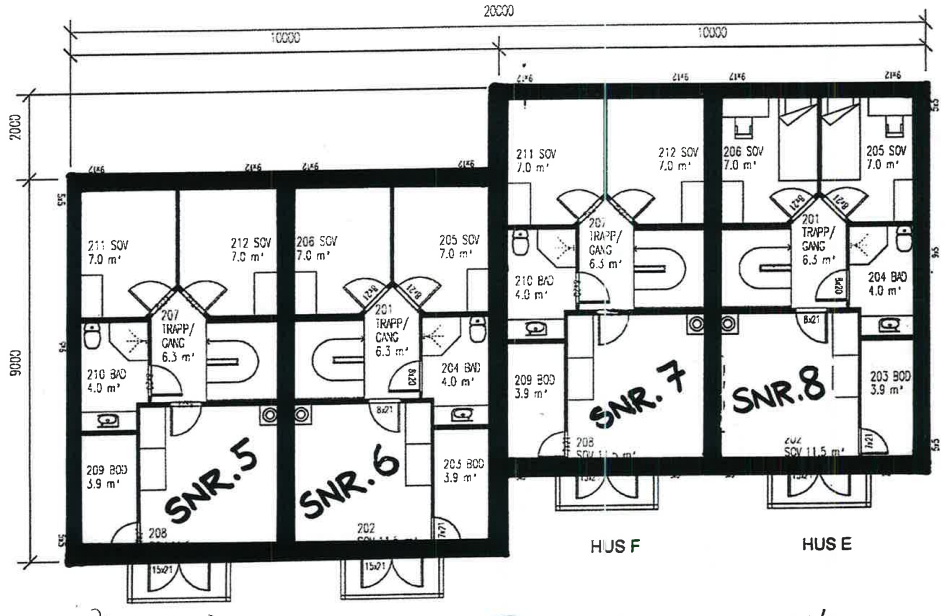
3/7

LEGG 6 AV 7

STATENS KARTVERK

Oslo, 17. februar - 06.

EDDAVEIEN 29, GNR. 27 BNR. 5450 - OSLO KOMMUNE



PLAN 2. ETG.

Oslo, 17. februar - 06.

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 8-0116/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eddaveien 24A 0772 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 545, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no